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 12-06-2025

☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2024 au 31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2023 au 31-12-2023

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

		Vice-président du Conseil d'Administration
Début de mandat : 2023-06-08	Fin de mandat : 2025-06-12	Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
Début de mandat : 2019-05-09	Fin de mandat : 2023-06-08	vice-président du Conseil d'Administration

DE PIERPONT Blanche
Administrateur
Rue des Béguinettes 5
1170 Watermael-Boitsfort
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-12-05	Fin de mandat : 2025-06-12	Administrateur

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

		Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
Début de mandat : 2023-06-08	Fin de mandat : 2025-06-12	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 Sitelles 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 Molignée 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 : 2023-12-05 Administrateur

PILLOIS Matthieu
Avenue des Paradisiers 2
1160 Auderghem
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-05-09 Fin de mandat : 2023-04-25 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 Thomas Frissen 6 009
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 : 2023-06-08 Fin de mandat : 2025-06-12 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	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**70.529.155,72**	**63.686.627,69**
Immobilisations incorporelles	6.2	21		
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	**70.526.764,16**	**63.684.236,13**
Terrains et constructions		22	63.927.265,46	59.558.817,09
Installations, machines et outillage		23	2.453,31	4.264,71
Mobilier et matériel roulant		24	158.606,91	207.799,75
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	435.137,25	437.228,37
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	6.003.301,23	3.476.126,21
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	**2.391,56**	**2.391,56**
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	2.391,56	2.391,56
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	2.391,56	2.391,56

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**9.017.192,32**	**8.533.858,72**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**229.767,86**	**199.332,34**
Stocks		30/36	229.767,86	199.332,34
Approvisionnements		30/31	229.767,86	199.332,34
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	**1.190.808,81**	**1.174.920,03**
Créances commerciales		40	185.562,48	131.676,88
Autres créances		41	1.005.246,33	1.043.243,15
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53	**3.728,41**	**3.728,41**
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	3.728,41	3.728,41
Valeurs disponibles		54/58	**7.230.876,16**	**6.847.131,33**
Comptes de régularisation	6.6	490/1	**362.011,08**	**308.746,61**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**79.546.348,04**	**72.220.486,41**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**24.256.123,64**	**21.150.434,73**
Apport	6.7.1	10/11	**366.158,76**	**366.158,76**
Disponible		110	366.158,76	366.158,76
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	**124.322,77**	**124.322,77**
Réserves		13	**6.700.089,59**	**6.878.943,39**
Réserves indisponibles		130/1	3.026.883	3.026.883
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisitions 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	2.398.259,05	2.577.112,85
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	**17.065.552,52**	**13.781.009,81**
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	**7.472.279,3**	**7.122.355,12**
Provisions pour risques et charges		160/5	**6.763.767,49**	**6.530.250**
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.462.300	6.360.250
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	301.467,49	170.000
Impôts différés		168	**708.511,81**	**592.105,12**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**47.817.945,1**	**43.947.696,56**
Dettes à plus d'un an	6.9	17	**44.070.538,1**	**40.216.859,37**
Dettes financières		170/4	43.984.940,33	40.141.466,76
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	43.984.940,33	40.141.466,76
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	85.597,77	75.392,61
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	**3.747.222,37**	**3.730.837,19**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	2.013.008,76	1.864.040,22
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	731.907,43	762.504,26
Fournisseurs		440/4	731.907,43	762.504,26
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	781.435,86	576.376,25
Impôts		450/3	124.540,37	4.988,37
Rémunérations et charges sociales		454/9	656.895,49	571.387,88
Autres dettes		47/48	220.870,32	527.916,46
Comptes de régularisation	6.9	492/3	**184,63**	
TOTAL DU PASSIF		10/49	**79.546.348,04**	**72.220.486,41**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations			70/76A	**14.648.049,32**	**13.891.420,75**
Chiffre d'affaires		6.10	70	12.347.657,47	11.500.369,13
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)		71		
Production immobilisée			72	280.526,79	300.844,91
Autres produits d'exploitation		6.10	74	1.981.986,06	1.909.006,71
Produits d'exploitation non récurrents		6.12	76A	37.879	181.200
Coût des ventes et des prestations			60/66A	**15.032.947,63**	**13.842.536,51**
Approvisionnements et marchandises			60	169.792,59	101.577,82
Achats			600/8	200.228,11	90.287,94
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)		609	-30.435,52	11.289,88
Services et biens divers			61	3.946.893,05	3.557.842,59
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10	62	5.963.094,55	5.688.379,27
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	3.433.283,5	3.231.210,9
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10	631/4	93.880,53	98.338,11
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10	635/8	233.517,49	-14.900
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	1.192.485,92	1.180.087,82
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**-384.898,31**	**48.884,24**

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers			75/76B	**832.565,7**	**998.854,03**
Produits financiers récurrents			75	832.565,7	998.854,03
Produits des immobilisations financières			750		
Produits des actifs circulants			751	164.041,98	146.795,73
Autres produits financiers		6.11	752/9	668.523,72	852.058,3
Produits financiers non récurrents		6.12	76B		
Charges financières			65/66B	**641.075,19**	**636.977,59**
Charges financières récurrentes		6.11	65	641.075,19	636.977,59
Charges des dettes			650	639.889,04	635.486,79
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		651		
Autres charges financières			652/9	1.186,15	1.490,8
Charges financières non récurrentes		6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**-193.407,8**	**410.760,68**
Prélèvement sur les impôts différés			780	**35.800,37**	**33.013,63**
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	67/77	**21.246,37**	**4.524,33**
Impôts			670/3	21.339,76	4.524,33
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales			77	93,39	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**-178.853,8**	**439.249,98**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**-178.853,8**	**439.249,98**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**-178.853,8**	**439.249,98**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-178.853,8	439.249,98
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2	**178.853,8**	
sur l'apport		791		
sur les réserves		792	178.853,8	
Affectation aux capitaux propres		691/2		**439.249,98**
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		439.249,98
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

		Codes	Exercice	Exercice précédent
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8051P	**XXXXXXXXXX**	**2.907,53**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8021		
Cessions et désaffectations		8031		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8041		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8051	**2.907,53**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8121P	**XXXXXXXXXX**	**2.907,53**
Mutations de l'exercice				
Actés		8071		
Repris		8081		
Acquis de tiers		8091		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8101		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8111		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8121	**2.907,53**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		81311	**0**	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191P	**XXXXXXXXXX**	**120.537.736,86**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8161	316.558,92	
Cessions et désaffectations		8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8181	7.423.029,91	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191	**128.277.325,69**	
Plus-values au terme de l'exercice		8251P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8211		
Acquises de tiers		8221		
Annulées		8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice		8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321P	**XXXXXXXXXX**	**60.978.919,77**
Mutations de l'exercice				
Actés		8271	3.371.140,46	
Repris		8281		
Acquis de tiers		8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321	**64.350.060,23**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22)	**63.927.265,46**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8192P	**XXXXXXXXX**	**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	**XXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXX**	**98.031,96**
Mutations de l'exercice				
Actés		8272	1.811,4	
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	**99.843,36**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(23)	**2.453,31**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8193P	**XXXXXXXXX**	**628.632,05**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8163	9.047,68	
Cessions et désaffectations		8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8193	**637.679,73**	
Plus-values au terme de l'exercice		8253P	**XXXXXXXXX**	
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	**XXXXXXXXX**	**420.832,3**
Mutations de l'exercice				
Actés		8273	58.240,52	
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	**479.072,82**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(24)	**158.606,91**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8195P	**XXXXXXXXXX**	**468.665,9**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8165		
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**	**31.437,53**
Mutations de l'exercice				
Actés		8275	2.091,12	
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	**33.528,65**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(26)	**435.137,25**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8196P	**XXXXXXXXX**	**3.476.126,21**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8166	9.950.204,93	
Cessions et désaffectations		8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8186	-7.423.029,91	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8196	**6.003.301,23**	
Plus-values au terme de l'exercice		8256P	**XXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8216		
Acquises de tiers		8226		
Annulées		8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice		8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8326P	**XXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actés		8276		
Repris		8286		
Acquis de tiers		8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(27)	**6.003.301,23**	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8363		
Cessions et retraits		8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393		
Plus-values au terme de l'exercice		8453P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8413		
Acquises de tiers		8423		
Annulées		8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice		8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8473		
Reprises		8483		
Acquises de tiers		8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8P	**XXXXXXXXXX**	**2.391,56**
Mutations de l'exercice				
Additions		8583		
Remboursements		8593		
Réductions de valeur actées		8603		
Réductions de valeur reprises		8613		
Différences de change	(+)/(-)	8623		
Autres	(+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(285/8)	**2.391,56**	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51	**3.728,41**	**3.728,41**
Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681	3.790,38	3.790,38
Actions et parts - Montant non appelé	8682	61,97	61,97
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

	Exercice
COMPTES DE RÉGULARISATION	
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important	
Charges à reporter	257.252,68
Produits acquis	104.758,4

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ETAT DE L'APPORT			
Apport			
Disponible au terme de l'exercice	110P	XXXXXXXXXX	366.158,76
Disponible au terme de l'exercice	(110)	366.158,76	
Indisponible au terme de l'exercice	111P	XXXXXXXXXX	
Indisponible au terme de l'exercice	(111)		
Capitaux propres apportés par les actionnaires			
En espèces	8790		
dont montant non libéré	87901		
En nature	8791		
dont montant non libéré	87911		

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Parts		366.158,76	
Actions nominatives	8702	XXXXXXXXXX	4.636.607
Actions dématérialisées	8703	XXXXXXXXXX	

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant de l'apport	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant de l'apport	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	

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

Exercice

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

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

	Exercice
Compte 164100 - Provisions pour autres risques et charges	130.000
Compte 164101 - Provisions pour autres risques et charges	40.000
Compte 164000 - Provisions pour autres risques et charges	131.467,49

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	2.013.008,76
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.013.008,76
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)	**2.013.008,76**
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	10.105.934,81
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	10.105.934,81
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	85.597,77
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**10.191.532,58**
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	33.879.005,52
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	33.879.005,52
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	**33.879.005,52**

	Codes	Exercice
DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	20.986,85
Dettes fiscales estimées	450	6.339,76
Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	54.160,24
Autres dettes salariales et sociales	9077	575.353,4

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
CHIFFRE D'AFFAIRES NET			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	1.492.780,57	1.299.669,28
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	9086	84	90
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	84,4	83,7
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	119.119	118.988
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	4.181.533,96	3.960.308,64
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	1.298.503,26	1.165.618,87
Primes patronales pour assurances extralégales	622	287.315,05	296.969,63
Autres frais de personnel	623	195.742,28	265.482,13
Pensions de retraite et de survie	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	172.563,28	199.290,67
Reprises		9113	78.682,75	100.952,56
Provisions pour risques et charges				
Constitutions		9115	1.210.568,49	949.795,58
Utilisations et reprises		9116	977.051	964.695,58
Autres charges d'exploitation				
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	1.173.505,55	1.157.192,49
Autres		641/8	18.980,37	22.895,33
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société				
Nombre total à la date de clôture		9096	5	3
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein		9097	5	3
Nombre d'heures effectivement prestées		9098	5.610	4.536
Frais pour la société		617	92.523,45	3.252,31

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	653.604,61	836.035,32
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
Intérêts et majorations s/créances locataires		2.131,98	3.091,91
Récupération intérêts et dépenses judiciaires		12.787,13	12.931,07
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501		
Intérêts portés à l'actif	6502		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Différences de change réalisées	654		
Ecarts de conversion de devises	655		
Autres			

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

		Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS		76	**37.879**	**181.200**
Produits d'exploitation non récurrents		(76A)	**37.879**	**181.200**
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	37.879	181.200
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		
Charges d'exploitation non récurrentes		(66A)		
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		
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

	Codes	Exercice
IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	**21.339,76**
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	15.000
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	6.339,76
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		

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

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS			
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A la société (déductibles)	9145		0
Par la société	9146	590.074,86	281.740,56
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	1.028.781,95	962.966,12
Précompte mobilier	9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	
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	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
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	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

	Codes	Exercice
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
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	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

	Codes	Exercice
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

Exercice

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.

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

Codes	Exercice

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées	9220	
Bases et méthodes de cette estimation		

Exercice

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

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

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

	Codes	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	**15.414,48**
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95083	

Mentions en application de l'article 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 modernistations 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 2024, le calcul de la provision pour grosse réparation et gros entretiens entraîne une dotation de 102.050,00 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 2024, nous avons reçu des subsides venant de la Région de Bruxelles-Capitales pour :

- Audit incendie Divers : 234.314,66 €
- Amiante Elan : 74.033,55€
- Mise en conformité Sdb & remplac châssis Dries Elan : 1.907.459,39€
- Réparation béton et garde-corps : 246.227,25€
- Achat Dries 32 (complément) : 17.480,88€
- Rénovation enveloppe Cité AJ Phase 2 : 40.278,05 €
- Marché flux logements vides : 944.002,61 €

- Enveloppe et conformité gaz et électricité Rotiers 5/7 : 631.678,21 €

Une intervention a été accordée en 2024 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 : 1.285.857,10 €.

Une intervention d'Actiris a été accordée en 2024 d'un montant de 243.354,37 € suite à l'occupation de 5 employés et 5 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 attribué 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 entrainera :
-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

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

RAPPORT FINANCIER 2024

En Bord de Soignes est une société coopérative issue de la fusion, en 2016, de 3 sociétés de logement sociaux réparties sur 3 communes de la Région Bruxelloise : Auderghem, Watermael-Boitsfort et Woluwe Saint Pierre. Depuis cette fusion, nous avons progressivement mis en place une organisation ainsi qu'une structure de reporting et d'analyse financière qui regroupe ces 3 entités. Ce processus d'harmonisation a été réalisé en plusieurs étapes pour nous permettre, à partir de 2019, de présenter un rapport financier et un rapport de gestion unifié.

Notre patrimoine totalise 1.929 logements, dont 1.846 sociaux et 83 logements non sociaux. Fin 2024, environ 280 logements sociaux sont inoccupés.

Notre personnel s'élève à 88 salariés à fin 2024, ce qui représente 84,6 équivalents temps plein. A noter que suite à un changement au sein de notre organisation interne, nous avons dû faire temporairement appel à du personnel intérimaire durant le dernier trimestre 2024 et le début de l'année 2025 afin de nous permettre d'assurer la continuité de notre mission.

L'objectif de ce rapport financier est de présenter une vision synthétique de l'évolution de nos résultats et de notre bilan depuis 2019 en mettant en évidence les éléments les plus significatifs sur lesquels nous souhaitons attirer l'attention.

Dans la section suivante, nous présentons le « Rapport de Gestion » selon la structure et le contenu imposé par le Code des Sociétés et des Associations. En droit comptable belge, le « Rapport de Gestion » a une fonction d'information et de transparence. Il est établi par le Conseil d'Administration ou l'organe de gestion, à l'occasion de la clôture des comptes de l'exercice comptable annuel, en l'occurrence celui du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024. Il vise à informer les « Coopérateurs » sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'entreprise.

Ces comptes sont revus par le Reviseur d'Entreprise, qui est un cabinet externe désigné par le Conseil d'Administration pour une période de 3 ans, dont le rôle est d'effectuer une revue indépendante des comptes, et exprimer une opinion sur la fiabilité, la régularité et la conformité des comptes avec les règles comptables en vigueur. Le rapport émis par le Reviseur pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2024 est annexé au présent rapport et fait état d'une « opinion sans réserve ».

Dans le cadre de l'établissement des comptes annuels d'En Bord de Soignes, le Conseil d'Administration du 22 avril 2025 a validé et arrêté les comptes de l'exercice clôturé au 31 décembre 2024. Ceux-ci sont ensuite soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se tient le 12 juin 2025.

Ce Rapport Financier, ainsi que le Rapport de Gestion présenté dans la section suivante, détaillent l'analyse des deux composantes de nos comptes annuels qui constituent les deux documents fondamentaux pour analyser la santé financière de l'entreprise :

- Le **Bilan** qui est une photographe à un instant « T », en l'occurrence le 31 décembre 2024, de ce que l'entreprise possède (les actifs) et de ce qu'elle doit (les passifs). L'actif et le passif du bilan doivent toujours être égaux.

- Le **Compte de Résultat** qui présente la performance financière de l'entreprise sur l'année écoulée (du 1er janvier au 31 décembre 2024). Il détaille les recettes (ou produits) et les dépenses (ou charges) qui ont été réalisées et/ou actés durant l'année et qui débouchent sur le « résultat de l'exercice » qui sera positif si les recettes sont supérieures aux dépenses et inversement, négatif si les dépenses sont supérieures aux recettes. Ce résultat est reporté au passif du bilan au niveau des capitaux propres pour atteindre l'égalité entre l'actif et le passif.

1. PRESENTATION DU COMPTE DE RESULTAT RESUME SUR LA PERIODE 2019 À 2024

La synthèse de nos résultats de 2019 à 2024, et leur décomposition par nature (exploitation, financier et impôts) se présente de la manière suivante :

Montants en k€	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Produits d'Exploitation	11.707	11.629	11.756	12.620	13.891	14.648
Charges d'Exploitation	(11.744)	(11.322)	(15.608)	(13.665)	(13.843)	(15.032)
Résultat d'Exploitation	**-37**	**307**	**-3.852**	**-1.045**	**48**	**-384**
Produits Financiers	774	684	708	805	999	832
Charges Financières	(658)	(645)	(637)	(624)	(637)	(641)
Résultat Financier	**116**	**39**	**71**	**181**	**362**	**191**
Résultat avant impôts	**79**	**346**	**-3.781**	**-864**	**410**	**-193**
Impôts différés	25	27	27	32	33	36
Impôts sur le résultat	(6)	(20)	(13)	(7)	(4)	(21)
Résultat Net	**98**	**353**	**-3.767**	**-839**	**439**	**-178**

Sans être exhaustifs, les principaux faits marquants à mettre en évidence au niveau de nos résultats sont les suivants :

- Le travail d'harmonisation du calcul de nos loyers de base et les indexations annuelles nous permettent d'augmenter régulièrement notre « Chiffre d'affaires » au niveau des produits

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

d'exploitation. L'objectif de cette harmonisation est de se rapprocher des moyennes régionales et avoir des loyers de base par logement en fonction du nombre de chambres et du degré de confort.

La paupérisation de nos locataires sociaux et les enjeux liés à la résorption de notre vide locatif viennent toutefois atténuer cette progression.

- Par une circulaire de décembre 2021, la SLRB modifiait le mode de calcul de la « provision pour grosses réparations et gros entretien ». Jusqu'en 2021, cette provision devait correspondre à 1,5% de la valeur actualisée de nos logements. Elle doit désormais correspondre au montant prévu dans notre plan d'entretien pour les 5 années à venir. Ce montant est revu, et la provision ajustée, annuellement. Ce changement de règle d'évaluation s'est traduit par une charge supplémentaire de 3,2 M€ qui est venue peser sur notre résultat d'exploitation en 2021.

- Si l'on exclut l'impact financier du changement de règle d'évaluation mentionné ci-dessus sur le montant des charges d'exploitations de 2021, l'évolution à la hausse sur la période 2019 – 2024 suit une évolution naturelle.

- Les primes énergies versées par la Région Bruxelloise entre 2021 et 2023 ont eu une influence positive sur nos produits financiers de ces 3 années.

2. PRESENTATION DES RECETTES SUR LA PERIODE 2019 À 2024

Une vision plus détaillée de nos recettes entre 2019 et 2024 se présente de la manière suivante :

Comptes		2019	2020	2021	2022	2023	2024
70	Chiffre d'affaire	10.086.151	9.961.577	10.120.705	10.171.691	11.500.369	12.347.657
700	Loyer de base "brut"	9.577.820	9.943.054	10.278.930	10.728.350	11.903.078	12.711.806
701	Inoccupés	-675.494	-931.062	-1.114.969	-1.318.985	-1.434.795	-1.654.763
702	Réduction sociale	-1.113.806	-1.180.188	-1.363.966	-1.532.146	-1.714.476	-1.723.682
703 à 708	Provisions & charges	2.208.872	2.038.970	2.254.165	2.246.404	2.679.322	2.944.308
709	Cotisat° de solidarité	88.759	90.804	66.544	48.068	67.240	69.988
72	Product° immobilisée	75.875	14.234	0	240.656	300.845	280.527
73	ARS	746.132	835.354	885.141	1.022.974	1.149.110	1.285.857
74	Produits d'exploitations	775.369	807.820	750.083	720.748	759.897	696.129
76	Produits d'exploitations non récurrents	23.860	9.993	400	463.730	181.200	37.879
	PRODUITS D'EXPLOITATION	**11.707.387**	**11.628.978**	**11.756.329**	**12.619.800**	**13.891.421**	**14.648.049**
75	Produits financiers	773.755	683.742	708.280	805.042	998.854	832.566

78	Impôts différés	25.524	26.743	26.700	32.274	33.014	35.800

- Les « Loyers de Base » (comptes 700) font l'objet d'une révision annuelle encadrée par la SLRB et soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces loyers sont diminués des « réductions sociales » (comptes 702), c'est-à-dire des ajustements de loyers en fonction de la situation personnelle de nos locataires sociaux. La paupérisation de nos locataires explique l'augmentation de ces réductions au fil des années.

- La « Production immobilisée » (comptes 72) varie d'une année à l'autre en fonction des projets techniques qui sont inclus dans la valeur du bien immobilier à l'actif du bilan. Ces frais qui sont dit « activés » concernent les frais d'architecte et de supervision exécutés en interne.

- « L'Allocation Régionale de Solidarité » (ARS) (comptes 73), versé annuellement par notre Tutelle, est destinée à compenser 75% de la perte de revenu entre le loyer de base et le loyer effectivement payé par le locataire. Cette allocation augmente d'environ 10% chaque année.

  Le futur de cette allocation est plus que jamais incertain tant au niveau de son mode de calcul que de son calendrier de versement. Une partie du montant de l' ARS à percevoir en 2024 a été décalée sur l'année 2025.

- L'inoccupation des logements entraine également une perte de revenu annuelle importante (comptes 701). C'est pourquoi la gestion de ces inoccupés constituent un des défis majeurs de la société. Nous concentrons nos efforts sur la rénovation et la remise en location d'un logement suite au départ d'un locataire. Nous sommes toutefois dépendant de facteurs externes qui ne sont pas sous notre contrôle. En particulier, l'obtention des financements adéquats pour les projets de rénovation plus importants mais aussi la durée des démarches administratives et d'approbation de notre tutelle. Le contexte actuel et les incertitudes au niveau de notre financement nous obligent à la plus grande prudence.

- Les « produits d'exploitation non récurrents » (comptes 76) sont essentiellement constitués des revenus « exceptionnels » provenant de la réalisation d'éléments non stratégiques de notre patrimoine (les ventes de garages).

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

3. PRESENTATION DES CHARGES SUR LA PERIODE 2019 À 2024

Une vision plus détaillée de nos charges entre 2019 et 2024 se présente de la manière suivante :

Comptes		2019	2020	2021	2022	2023	2024
60	Achats de fournitures	88.101	22.056	137.109	137.531	101.578	169.793
61	Services & biens divers	4.004.709	3.150.860	3.708.919	3.755.073	3.557.843	3.946.893
	610 Frais d'adm, déplac, locat° & tiers	325.798	269.910	261.298	370.058	276.160	368.885
	611 Charges d'entretien & réparation	1.982.186	1.382.685	1.858.691	1.545.884	1.331.600	1.352.414
	612 Consommation d'énergie	1.191.886	1.075.239	1.147.709	1.456.181	1.517.858	1.607.784
	613 Locat° et entretien matériel	110.058	106.708	117.413	124.027	115.247	162.666
	614 Assurances	206.328	214.716	221.251	120.585	143.897	150.064
	615 Rétributions de tiers	45.726	31.938	27.521	18.216	36.905	38.036
	616 Frais divers & représentat° et réunior	57.725	27.019	40.039	90.495	107.575	139.033
	617 Intérim	45.372	0	0	0	0	88.754
	618 Frais administrateurs	39.629	42.645	34.996	29.627	28.600	39.257
62	Charges salariales	3.687.365	4.119.259	4.605.798	5.228.948	5.688.379	5.963.095
	NB : Subsides y afférents (compte 74) :	361.723	340.161	332.823	326.002	307.190	418.754
	NB : Production immobilisée (compte 72) :	75.875	14.234	0	240.656	300.845	280.527
	NB : Financement via l'ARS (compte 73) :	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	50.000
63	Amortiss., réduct° valeur créances & provis	2.931.354	2.724.691	6.077.047	3.617.819	3.314.649	3.760.682
	630 Amortissements	2.750.698	2.903.724	2.897.539	3.111.905	3.231.211	3.433.284
	634 Réd val s/créances	156.047	36.421	53.945	56.514	98.338	93.881
	636 Provision grosses rép & entretien	-100.392	33.354	3.246.334	404.400	-14.900	102.050
	637 Autres prov risques & charges	125.000	-248.809	-120.772	45.000	0	131.467
64	Autres charges d'exploitation	1.031.519	1.032.192	1.071.605	925.511	1.180.088	1.192.486
66	Charges d'exploitation non récurrentes	1.431	272.685	7.718	0	0	0
	CHARGES D'EXPLOITATION	**11.744.478**	**11.321.743**	**15.608.195**	**13.664.882**	**13.842.537**	**15.032.948**
65	Charges financières	658.437	645.019	637.053	623.954	636.978	641.075
67/77	Impôts sur le résultat	5.923	19.956	13.005	6.732	4.524	21.246

- Nos dépenses de « Services et biens divers » (comptes 61) font l'objet d'un suivi attentif et minutieux. Cette rubrique se composent d'éléments de nature très différentes :

  a) Les frais liés à l'entretien de notre patrimoine et qui découlent de notre « Plan d'Entretien » dont le budget annuel est de l'ordre de 1 million d'euros par an ;
  b) Les frais liés aux travaux d'entretien et aux consommations qui sont répercutés aux locataires lors du décompte de charges communes effectués annuellement. Ces montants sont à mettre en relation avec les charges locatives perçues tous les mois et reprises dans les revenus d'exploitation sous la rubrique « Charges Locatives » ;

c) Les frais de fonctionnement propres à la SISP et qui rassemblent les assurances, les frais d'administration, certains frais liés à la masse salariale (formation et autres), les honoraires, les cotisations diverses, et les jetons de présence.

Certaines de ces composantes de coûts subissent les effets de l'inflation plus au moins importante en fonction des années. C'est particulièrement le cas pour les frais d'énergie, les prestations sous-traitées, les assurances.

- Nos « Charges salariales » (comptes 62) subissent les indexations régulières et plus au moins importantes selon les années. Ces indexations sont de l'ordre de 2%, une ou deux fois par an.

  Au niveau de l'effectif, les créations de postes s'inscrivent dans le processus de l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires. Nous comptons plusieurs travailleurs sociaux « mis à disposition » ainsi que des postes bénéficiant de réductions de cotisations sociales ou de subsides partiels.

  Il convient également de souligner qu'une partie de la rémunération de nos concierges et certains agents de propreté sont répercutés aux locataires dans le calcul du décompte des charges communes. En outre, notre effectif compte également du personnel « mis à disposition » et du personnel pour lequel nous bénéficions de réductions de cotisations sociales ou d'aides financières spécifiques.

- L'augmentation régulière de nos « amortissements » (comptes 63) sont à mettre en relation avec la rénovation de notre patrimoine à l'actif de notre bilan. La rénovation vient augmenter la valeur du bien au bilan. Ce bien est amorti sur une certaine durée et c'est cette quote-part annuelle que l'on retrouve dans le compte de résultat. Rappelons toutefois que ce poste est sans incidence sur notre trésorerie.

- Les « autres charges d'exploitation » (comptes 64) sont essentiellement constituées des précomptes immobiliers qui connaissent une augmentation régulière et plus ou moins importante selon les années.

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

4. PRESENTATION DU BILAN COMPARATIF DETAILLÉ 2024 – 2023

La comparaison détaillée des éléments constitutifs du bilan de la société pour les années 2024 et 2023 se présente comme suit :

		ACTIF 2024		Part dans l'actif	ACTIF 2023	2024-2023
Disponibilité -	AVOIRS STABLES, PERMANENTS 70.529.156	**Investissements (21/28)**	**70.529.156**	*89%*	**63.686.628**	*6.842.528*
		(terrains, contructions, rénovations, équipements, matériel divers et mobilier, aménagement, investissements en cours…)				
Disponibilité +	AVOIRS/LIQUIDITES COURT TERI 9.017.192	**Circulants (29/58)**	**9.017.192**	*11%*	**8.533.859**	*483.334*
		Stock (3)	229.768	*0,3%*	199.332	*30.436*
		Créances commerciales (40)	185.562	*0,2%*	131.677	*53.886*
		Autres créances (41)	1.005.246	*1,3%*	1.043.243	*-37.997*
		Valeurs disponibles & placements (50/58)	7.234.605	*9,1%*	6.850.860	*383.745*
		Comptes de régularisation (490/491)	362.011	*0,5%*	308.747	*53.264*
		TOTAL ACTIF	**79.546.348**		**72.220.486**	

Exigibilité		PASSIF 2024		Part dans le passif	PASSIF 2023	2024-2023
-	DETTES/RESSOURCES LONG TERME 75.798.941	**Capitaux propres (10/15)**	**24.256.124**	*30%*	**21.150.435**	*3.105.689*
		Capital (10) & Apport (11)	366.159	*0,5%*	366.159	*0*
		Plus values de réévaluation (12)	124.323	*0,2%*	124.323	*0*
		Réserves (13)	6.700.090	*8,4%*	6.878.943	*-178.854*
		Bénéfice cumulés années antérieures	2.398.259	3,0%	2.577.113	*-178.854*
		Subsides en capital (15)	17.065.553	*21,5%*	13.781.010	*3.284.543*
		Provisions & imp diff (16)	**7.472.279**	*9%*	**7.122.355**	*349.924*
		Prov grosses répa & entretien (162)	6.462.300	*8,1%*	6.360.250	*102.050*
		Autres provisions (164)	301.467	*0,4%*	170.000	*131.467*
		Impôts différés (168)	708.512	*0,9%*	592.105	*116.407*
		Dettes (17/49)	**47.817.945**	*60%*	**43.947.697**	*3.870.249*
		Dettes à + d'un an (17)	44.070.538	*55,4%*	40.216.859	*3.853.679*
	DETTES COURT TERM 3.747.407	Annuité (42)	2.013.009	*2,5%*	1.864.040	*148.969*
		Fournisseurs (44)	731.907	*0,9%*	762.504	*-30.597*
		Dettes fiscales, salariales (PV) (45)	781.436	*1,0%*	576.376	*205.060*
		Autres dettes (47/48)	220.870	*0,3%*	527.916	*-307.046*
+		Comptes de régularisation (492/493)	185	*0,0%*	0	*185*
		TOTAL PASSIF	**79.546.348**		**72.220.486**	

Nous renvoyons à notre Rapport de Gestion pour les commentaires sur les principales évolutions entre les deux exercices comptables.

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

5. QUELQUES RATIOS MESURANT LA SANTÉ FINANCIÈRE D'EBDS

5.1. Le ratio de couverture des annuités

Montants en k€	2022	2023	2024
Annuités (A)	2.334	2.413	2.499
Produit des loyers (B)	8.948	9.970	10.689
Ratio (A/B) (pour 100 € de loyers, x sont pour les annuités)	26,1%	24,2%	23,4%

Ce ratio mesure la part de nos revenus locatifs (« chiffre d'affaires ») affecté au remboursement de nos annuités. Cette proportion tourne autour de 25%. Ceci reflète notre politique d'investissement et de rénovation de notre patrimoine. Ce ratio fluctue légèrement en fonction du rythme de rénovation et du mode de financement de ces travaux.

5.2. Le ratio de masse salariale

Montants en k€	2022	2023	2024
Masse salariale (A) (charges salariales - production immobilisée – subsides salariaux)	4.662	5.080	5.264
Chiffre d'affaires (B)	11.195	12.649	13.633
Ratio (A/B) (pour 100 € de chiffre d'affaires, x sont pour la masse salariale)	41,6%	40,2%	38,6%

Ce ratio mesure le rapport entre le total des charges salariales et le chiffre d'affaires en ce compris l'Allocation de Solidarité. Ce ratio est inférieur à 40% pour l'année 2024. Un ratio autour de 40% ou inférieur à 40% témoigne d'une bonne maîtrise de nos coûts salariaux dans un secteur où les Ressources Humaines constituent un élément important dans la réalisation de notre mission.

Rappelons qu'une partie de nos coûts salariaux sont partiellement subsidiés ou refacturés aux locataires au travers de décompte des charges communes. Si l'on tient compte de cet élément, le ratio fluctue entre 30 et 35%.

5.3. L'analyse du permanent

Montants en k€	2022	2023	2024
Avoirs permanents (A)	62.343	63.687	70.529
Capitaux permanents (B)	66.888	68.490	75.799
Différence (A-B)	-4.545	-4.803	-5.270

Tant nos avoirs permanents que nos dettes et ressources à long terme sont en augmentation. Il convient d'interpréter cette mesure avec prudence. Les avoirs permanents sont essentiellement constitués de notre patrimoine immobilier. Celui-ci est valorisé au prix historique d'acquisition du bien et non à sa valeur actuelle de marché si ce bien devait être vendu. L'augmentation des avoirs permanents résulte des investissements réalisés pour améliorer ou rénover ce patrimoine.

Nos dettes à long terme témoignent également de notre politique de rénovation de notre patrimoine. Celui-ci est partiellement financé et subsidié.

5.4. Le ratio de « liquidité générale »

Montants en k€	2022	2023	2024
Avoirs à court terme (A)	8.485	8.534	9.017
Dettes à court terme (B)	3.941	3.731	3.747
Avoirs disponibles (A-B)	4.544	4.803	5.270
Ratio de liquidité (A/B)	2,15	2,29	2,41

Ce ratio correspond à la différence entre nos actifs à court terme (ou « actifs circulants ») et nos dettes à court terme. Nos avoirs étant largement supérieurs à nos dettes à court terme, nous sommes donc en mesure de faire face à nos obligations financières à court terme.

5.5. Le ratio de trésorerie immédiate (ou « quick ratio »)

Montants en k€	2022	2023	2024
Trésorerie (A)	6.938	6.851	7.235
Dettes à court terme (B)	3.941	3.731	3.747
Trésorerie disponible (A-B)	2.997	3.120	3.488
Ratio de trésorerie (A/B)	1,76	1,84	1,93

Ce ratio étant supérieur à 1, il témoigne de notre solvabilité, c'est-à-dire notre capacité à faire face à nos dettes à court terme.

5.6. La planification de nos échéances

Montants en k€	2026 Moins d'1 an	2027 à 2030 Entre 1 et 5 ans	de 2031 à 2060 plus de 5 ans
Annuités	2.638	10.349	40.293

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

Ceci reflète la situation nos annuités sur l'horizon 2026 à 2060 sur base de la situation actuelle de notre planning de rénovation et de financement. Comme expliqué dans la section relative aux incertitudes, la variabilité de ce planning peut avoir une incidence importante sur l'évolution de cet échéancier.

5.7. Le Ratio d'Endettement

Montants en k€	2022	2023	2024
Dettes financières (long terme et court terme)	41.339	42.005	46.084
Capitaux Propres (subsides inclus)	20.080	21.150	24.256
Ratio d'endettement	2,06	1,99	1,90

Ce ratio tend à diminuer au fil des années ce qui est plutôt positif.

L'augmentation de nos dettes financières est liée aux investissements pour la rénovation de notre patrimoine. Ces dettes sont exclusivement liées à notre Tutelle. Etant donné notre structure de financement (50% dettes – 50% subsides), l'évolution des deux composantes de ce ratio suit une logique similaire.

5.8. Le Ratio de Dette par Logement

Montants en k€	2022	2023	2024
Dettes financières (long terme et court terme)	41.339	42.005	46.084
Nombre de logements	1.929	1.929	1.929
Dette par logement	21.430	21.776	23.890

Etant donné la stabilité de notre patrimoine et notre politique active de rénovation de celui-ci, il est logique que la dette par logement soit en augmentation.

RAPPORT DE GESTION 2024

1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CLÔTURÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

1.1 Le Résultat d'En Bord De Soignes au 31 décembre 2024

Le compte de résultat de l'exercice clôturée au 31 décembre 2024 affiche un résultat net négatif de -178.854 € contre un bénéfice de 439.250 € à fin 2023. La diminution de 618 k€ entre les deux périodes résulte d'une part, d'une augmentation de 0,6 M€ du total des Recettes d'Exploitation et des Recettes Financières et, d'autre part, d'une augmentation de 1,2 M€ des Charges d'Exploitation.

Les faits marquants qui expliquent cette variation de 0,6 M€ du résultat net sont les suivants :

Au niveau des revenus récurrents :

- L'indexation annuelle des « loyers de base » (c'est-à-dire les loyers théoriques) représente un revenu supplémentaire de 808 k€. Rappelons toutefois que ce revenu ne correspond pas au loyer réellement payé par le locataire.
- Une augmentation de 137 k€ de l'Allocation Régionale de Solidarité (ARS). Cet ARS augmente entre 10 et 15% chaque année et reflète la paupérisation de nos locataires sociaux.
- Une augmentation de la perte de revenus consécutive à notre vide locatif de -220 k€. La gestion de notre vide locatif reste un des enjeux majeurs de notre société depuis plusieurs années.
- Une augmentation de 265 k€ des provisions pour charges locatives à mettre en relation avec l'augmentation des coûts pris en compte dans les décomptes de charges communes supportées par les locataires.

Au niveau des charges récurrentes :

- L'accélération de la rénovation de nos logements se traduit par une augmentation des achats de stocks de 69 k€ ;
- Une augmentation de 389 k€ des dépenses de « Services et biens Divers ». Nous détaillons plus loin les principales composantes de cette augmentation.
- Une augmentation des charges salariales récurrentes de 275 k€ principalement liées aux indexations ;
- Une augmentation des amortissements de 202 k€ ;

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

- Une variation nette de la provision pour « grosses réparations et gros entretiens » liée à notre plan d'entretien et d'autres provisions non récurrentes pour un total de 248 k€ ;
- Une augmentation des précomptes immobiliers de 55 k€.

Au niveau des éléments de revenus et de charges non récurrents :

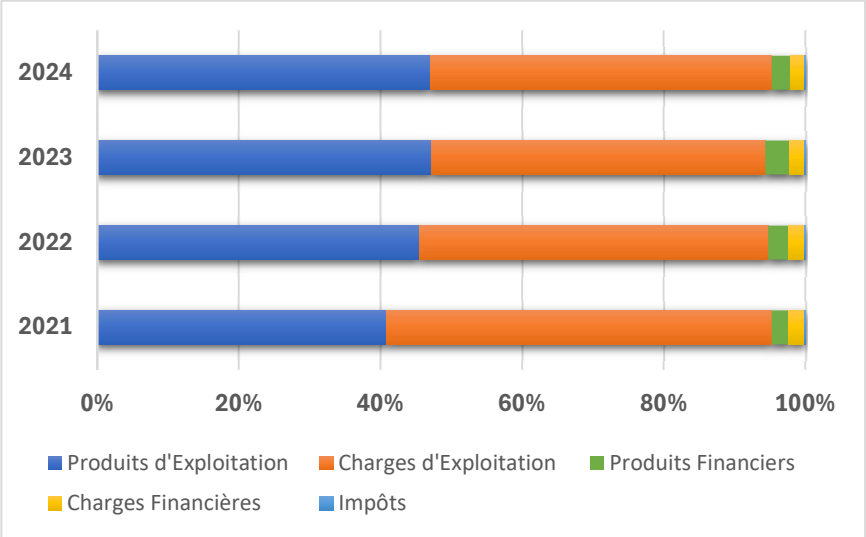
- La fin de la récupération de la taxe d'agglomération inclue dans le précompte immobilier et qui faisait l'objet d'un subside versé par SLRB pour un montant annuel de 125 k€ ;
- La vente d'un seul garage en 2024 contre 6 en 2023 avec pour conséquence une diminution de 143 k€ de nos revenus d'exploitation qualifiés de « non récurrents » ;
- La fin des primes énergies versées par Bruxelles Environnement qui se traduise par une diminution de 166 k€ de notre résultat financier.

1.3. Le Compte de Résultat

L'évolution du résultat net et de ses composantes par nature (exploitation, financier et impôts) sur les quatre dernières années se résume de la manière suivante :

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Produits d'Exploitation	11.756	12.620	13.891	14.648
Charges d'Exploitation	(15.608)	(13.665)	(13.843)	(15.032)
Résultat d'Exploitation	**-3.852**	**-1.045**	**48**	**-384**
Produits Financiers	708	805	999	832
Charges Financières	637	624	637	641
Résultat Financier	**71**	**181**	**362**	**191**
Impôts	27	25	28	14
Résultat Net	**-3.767**	**-839**	**439**	**-178**

Même si le poids des produits et des charges financières reste marginal, en valeur absolue, par rapport aux revenus et charges d'exploitation, leur influence sur le résultat net n'est toutefois pas à sous-estimer. En effet, ce résultat financier, c'est-à-dire la différence entre les produits financiers et les charges financières, reste toujours positif et contribue à atténuer un résultat d'exploitation qui serait négatif.



1.3.1. **Le Résultat d'Exploitation**

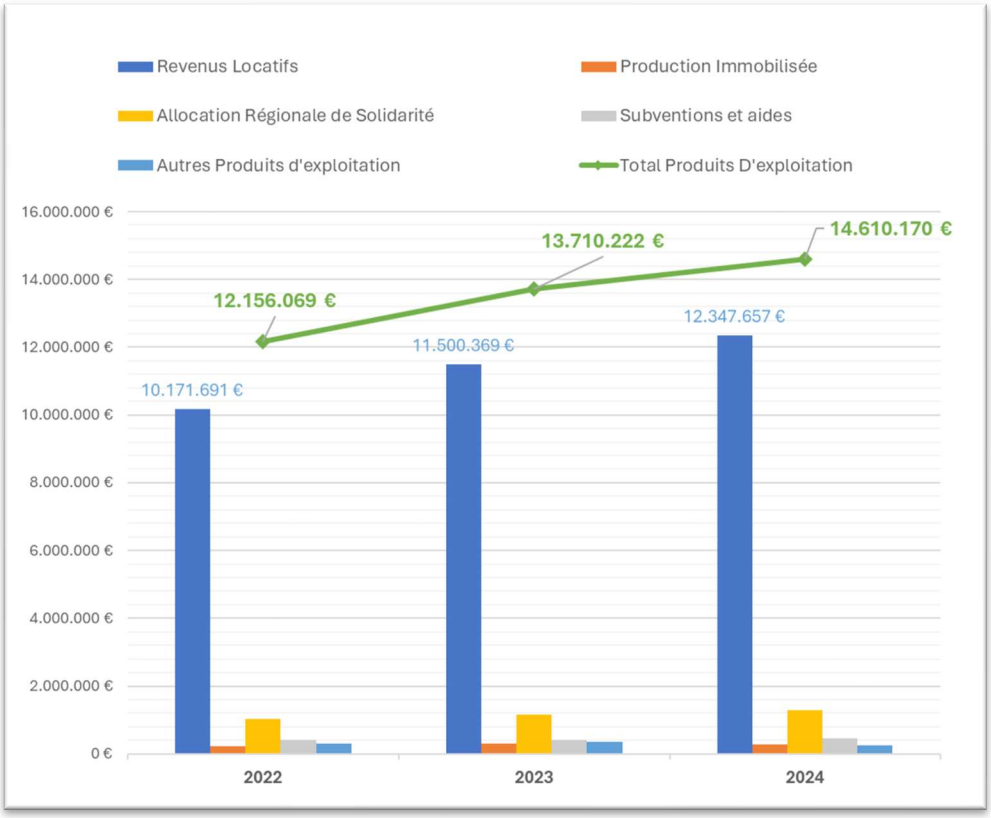
Notre Résultat d'Exploitation, c'est-à-dire la différence entre les produits d'exploitation et les charges d'exploitation, passe de 48 k€ à fin 2023 à -384 k€ à fin 2024.

A. Les Recettes d'Exploitation

Le total de nos Recettes d'Exploitation (éléments récurrents et non récurrents) passe de 13,9 millions € à fin 2023 à 14,6 millions € à fin 2024, soit une progression de 5% (ou 757 k€ entre les deux exercices).

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

Les recettes d'exploitation récurrentes se décomposent comme suit :



Les variations les plus significatives entre 2023 et 2024, tant au niveau des éléments récurrents que non récurrents, se résument comme suit :

- Nos revenus locatifs net (hors ARS), en bleu dans le graphique ci-dessus, constituent le « Chiffre d'affaires ». Ils progressent de 7% (ou 0,8 M€) pour passer de 11,5 M€ à fin 2023 à 12,3 M€ à fin 2024. Ce « Chiffre d'Affaires » se décompose comme suit :

	2023	2024
Loyer de Base (théorique)	11,9 M€	12,7 M€
Inoccupés	-1,4 M€	-1,6 M€
Réductions sociales	-1,7 M€	-1,7 M€
Provisions	2,7 M€	2,9 M€
Cotisations de Solidarité	0,07 M€	0,07 M€
Total	**11,5 M€**	**12,3 M€**

L'indexation annuelle des loyers de base contribuent à une augmentation de 0,8 M€ de ces revenus locatifs nets. Le poids de nos inoccupés pèse sur notre chiffre d'affaires à concurrence de -1,6 M€ pour 2024 contre -1,4 M€ en 2023.

- L'Allocation Régionale de Solidarité (ARS), en jaune dans le graphique ci-dessus, qui compense 75% de la différence de revenu entre le loyer de base théorique et le loyer réellement payé par nos locataires sociaux, est supérieure de 137 k€ par rapport au montant de l'année 2023. Ceci reflète la paupérisation de nos locataires dont le niveau moyen de revenus ne cesse de diminuer. Soulignons que la totalité de ce montant ne nous a pas encore été versée par la SLRB ;

- Les subventions et autres aides financières perçues de la SLRB ou de prestataires sociaux tels que ACTIRIS sont supérieures de 45 k€ par rapport à 2023 ;

- La fin de la récupération de la taxe d'agglomération du précompte immobilier qui était subsidiée par la SLRB. Ceci représentait un revenu annuel de l'ordre de 125 k€. Ce subside a été définitivement supprimé à compter de 2024.

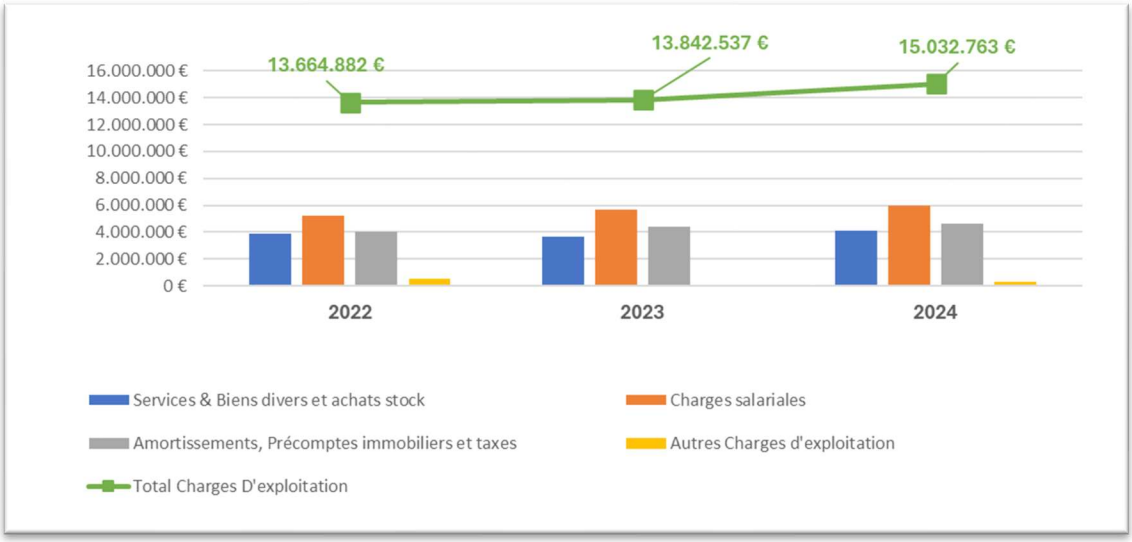
- La vente de nos certificats verts nous a permis de réaliser un résultat de 10 k€. Ce résultat est non récurrent et devrait être un peu plus important dans les prochaines années compte tenu de la poursuite de l'installation de panneaux photovoltaïques sur des sites clés de notre patrimoine ;

- Les ventes d'un garage, qui contribue à l'améliorer notre résultat d'exploitation des dernières années, a été limitée à 1 garage pour 2024 contre 6 l'année précédente.

A. Les Charges d'Exploitation

Le total de nos Charges d'Exploitation passe de 13,8 millions € à fin 2023 à 15 millions € à fin 2024, soit une augmentation de 9% (ou 1,2 M€) entre les 2 années.

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen



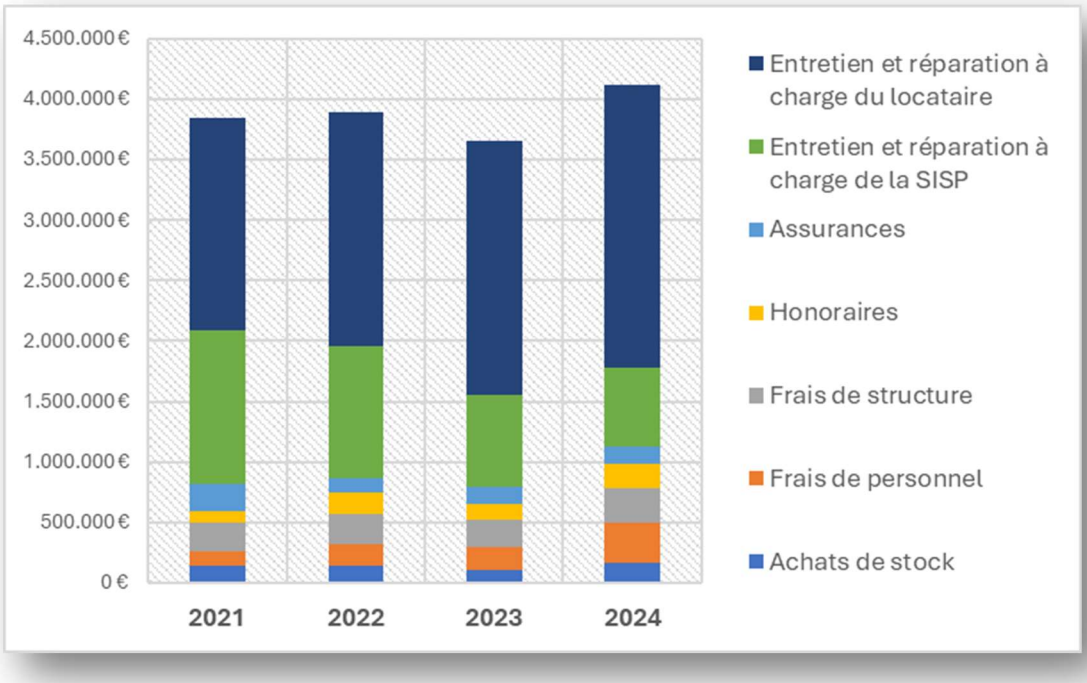
Ces Charges d'Exploitation se composent des éléments suivants :

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Achats de fournitures	137	137	101	170
Services et biens divers	3.709	3.755	3.558	3.947
Rémunérations	4.606	5.229	5.688	5.963
Amortissements, réductions de valeurs et provisions	6.077	3.618	3.315	3.761
Autres charges d'exploitation	1.080	926	1.180	1.192
Total	**15.608**	**13.665**	**13.843**	**15.032**

L'augmentation des achats de fournitures est à mettre en relation avec la rénovation de nos logements et l'évolution de notre stock à l'actif du bilan.

Les « Services et biens divers » s'élèvent à 3,9 M€ à fin 2024 contre 3,6 M€ à fin 2023, soit une augmentation de 11%. Ils représentent 26% de nos charges d'exploitation.

Cette rubrique se compose des éléments suivants :



La particularité de nos dépenses de « services et biens divers » réside dans le fait que plus de 70% de ces dépenses concernent l'entretien de notre patrimoine et les consommations en eau, électricité et gaz, et qu'une grande partie est à charge du locataire au travers des décomptes des charges communes.
Plus précisément :

- Le total des coûts d'entretien, de réparations et de consommations (tant la partie charge de la SISP que la partie à charge des locataires) tend à diminuer au fil des années, passant de 79% en 2021 à 72% en 2024. Ceci témoigne de l'amélioration continue de la qualité de notre patrimoine et notre attention constante du niveau de nos consommations énergétiques ;

- Les frais d'entretien et les consommations à charge des locataires représentent 57% du total des charges de « services et biens divers » contre 58% l'an passé et 50% en 2022.

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

L'évolution des consommations énergétiques à charge des locataires sur les 4 dernières années se présente comme suit :

Montants en €	2021	2022	2023	2024
Eau	469.478	498.617	545.328	483.931
Gaz	408.856	474.827	628.114	810.873
Electricité	175.955	406.698	287.263	258.939
Mazout	24.727	3.622	-	-
Total des Consommations à charge des locataires	**1.079.016**	**1.383.764**	**1.460.705**	**1.553.743**
Consommations Energétiques Totales	**1.147.709**	**1.456.181**	**1.517.858**	**1.607.599**
Quote-part consommation locataires sur consommation totale	94%	95%	96%	97%
Coût mensuel moyen par locataire par logement	48,74 €	62,47 €	65,94 €	70,14 €

Les rémunérations s'élèvent à 5,9 millions € à fin 2024 contre 5,7 millions € à fin 2023, soit une augmentation de 4% entre les deux exercices. Cette augmentation provient principalement des indexations salariales et barémiques. Soulignons que la plus grande partie de la rémunération de nos concierges et de certains agents d'entretiens entre en ligne de compte dans le calcul des décomptes de charges communes aux locataires. Ceci représente un total d'un peu plus de 1 M€ par an.

La rubrique « amortissements, réductions de valeurs et provisions » passe de 3,3 M€ à fin 2023 à 3,8 M€ à fin 2024. Cette rubrique se compose de 3 éléments distincts :

a) Les amortissements de l'exercice, c'est-à-dire la perte de valeur théorique (découlant des règles comptables) du patrimoine de la société du fait de l'usure au fil du temps. Cette charge représente un montant annuel en progression. Il s'élève à 3,4 M€ pour 2024 contre 3,2 M€ en 2023. Son augmentation de 6% est à mettre en relation avec l'augmentation de la valeur de notre patrimoine qui apparait à l'actif du bilan.

   En effet, nos immeubles apparaissent au bilan pour une certaine valeur qui est amortie sur une certaine durée. Les travaux de rénovations viennent augmenter la valeur au bilan de ces immeubles mais également l'amortissement futur de cet immeuble. Cette augmentation de charge est donc positive pour notre patrimoine mais indolore pour notre trésorerie.

b) Les réductions de valeurs sur nos créances locatives. Celles-ci découlent des règles d'évaluation comptables imposées par notre tutelle. Le montant de ces réductions de valeurs varie en fonction de la situation de nos créances figurant au bilan à la fin de l'année comptable. Le montant de

réduction de valeurs actées pour l'année 2024 reste stable par rapport aux années précédentes. Il est de 94 k€ contre 98 k€ en 2023.

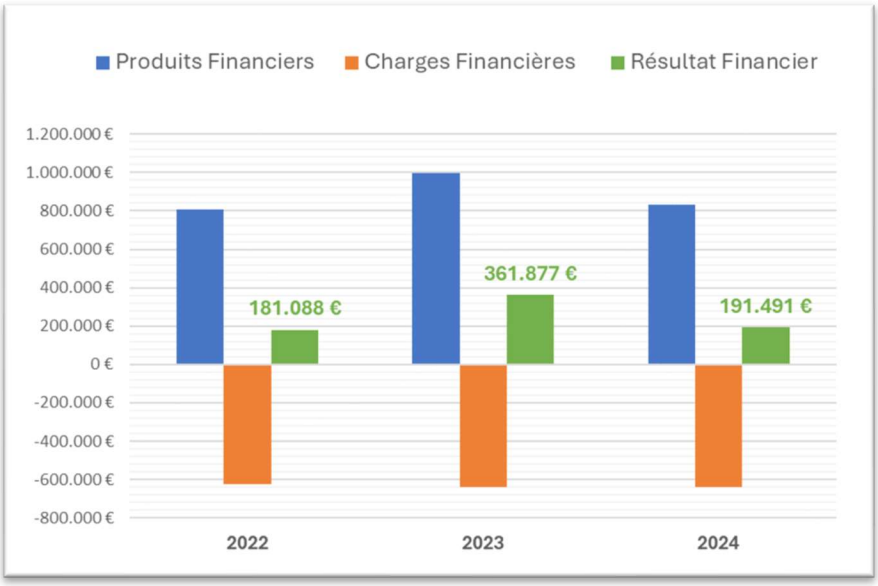
c) Le mouvement de provision pour « grosses réparations et gros entretiens ». Pour rappel, l'exercice 2021 avait été lourdement pénalisé par le changement de règle comptable imposé par une circulaire de la SLRB du 23 décembre 2021 qui imposait désormais que le montant de cette provision corresponde aux 5 prochaines années d'entretien et réparation de notre patrimoine. Ce changement s'est traduit, en 2021, par une charge unique supplémentaire de de 3,3 millions € qui est venu peser sur notre résultat d'exploitation de l'année 2021.

   Chaque année, nous ajustons cette provision (dont le montant cumulé apparaît au passif du bilan) en fonction des entretiens effectués durant l'année écoulée. Pour l'année 2024, la variation nette (entre l'utilisation de cette provision et sa nouvelle dotation) s'élève à 117 k€ pour l'année 2024.

L'augmentation des autres charges d'exploitation résulte de l'accroissement continu des précompte immobiliers. Ceux-ci représentent une charge annuelle de 1,2 M€ par an.

1.3.2. Le Résultat Financier

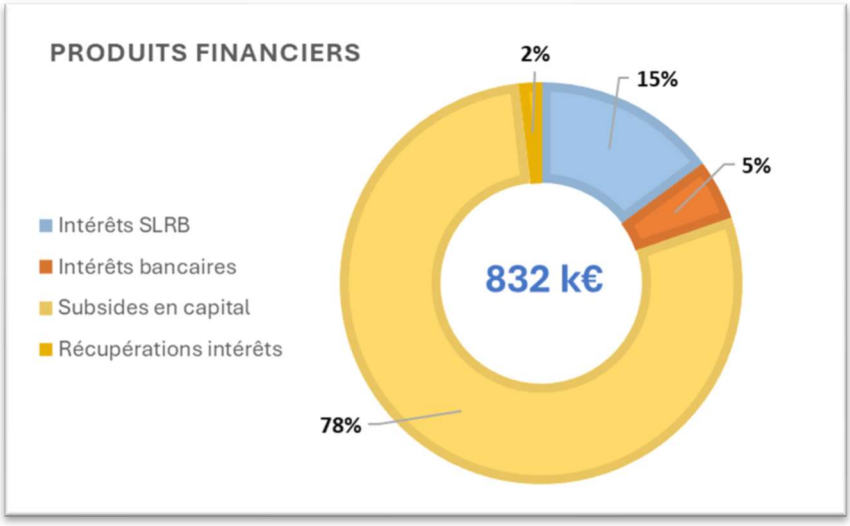
Notre Résultat Financier, c'est-à-dire la différence entre les produits financiers et les charges financières, passe de 361.877 € à fin 2023 à 191.491 € à fin 2024.



EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

La diminution de ce résultat résulte de la fin des primes énergies versées par Bruxelles Environnement et qui ont contribué à hauteur de 235 k€ au résultat financier de l'année 2023.

La décomposition de ce résultat financier pour l'exercice 2024 se résume de la manière suivante :



Ce Résultat Financier est principalement constitué de 4 éléments :

a) Les intérêts à payer sur nos prêts à long terme qui représentent 99% de nos charges financières. Ces intérêts s'élèvent à 638 k€ pour l'année 2024 contre 635 k€ l'an dernier.
b) La prise en résultat du montant annuel des subsides en capital au rythme de l'amortissement des investissements qu'ils financent. Ce montant s'élève à 652 k€ pour 2024, contre 601 k€ en 2023), et représente 78% de nos produits financiers.
c) Les intérêts perçus sur notre compte courant auprès de la SLRB et sur nos autres comptes bancaires. Ces intérêts s'élèvent à 164 k€ pour l'année 2024 contre 147 k€ en 2023. Ils représentent 20% de nos revenus financiers.
d) Des éléments variables telles que les primes énergies perçues de Bruxelles Environnement dans le cadre de la rénovation de nos logements. Ces primes ont été exceptionnellement élevées en 2023 mais ont été très limitées en 2024.

1.4. Le Bilan

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Actifs immobilisés	60.508	62.343	63.687	70.529
Stock	173	211	199	230
Créances commerciales	105	162	132	185
Autres créances	826	965	1.043	1.005
Trésorerie	8.161	6.938	6.851	7.235
Comptes de régularisation	74	210	308	362
Total de l'Actif	**69.847**	**70.829**	**72.220**	**79.546**

Montants en k€	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres	7.768	6.931	7.369	7.369
Résultat de l'exercice	-	-	-	**-178**
Subsides	13.197	13.149	13.781	17.066
Provisions & impôts différés	6.592	7.170	7.122	7.472
Dettes financières (LT et CT)	40.744	41.417	42.081	46.083
Dettes commerciales	562	836	763	732
Dettes salariales & fiscales	462	502	576	781
Autres dettes	485	824	528	221
Comptes de régularisation	36	-	-	-
Total du Passif	**69.847**	**70.829**	**72.220**	**79.546**

Le total du Bilan est en augmentation constante au fil des années. Il passe de 70 M€ à fin 2021 à 79 M€ à fin 2024 ; soit une progression de 14% en 4 ans.

1.4.1. L'Actif du Bilan

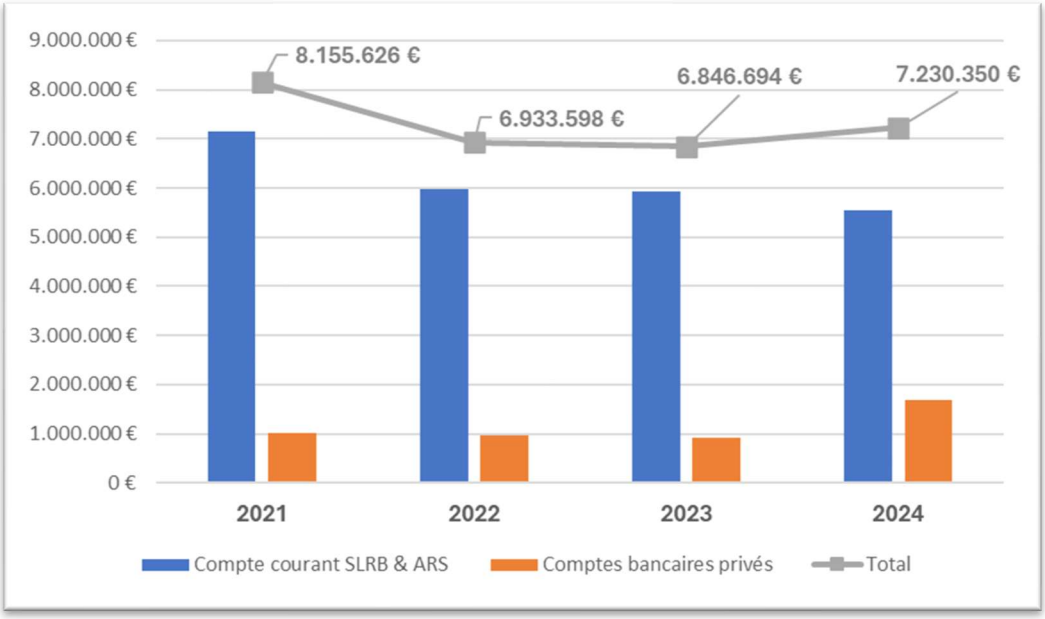
Le patrimoine immobilier d'En Bord de Soignes (ou « actifs immobilisés ») constitue l'essentiel des actifs de l'entreprise. Il affiche une valeur comptable de 71 M€ à fin 2024, ce qui représente près de 90% du total bilantaire. L'accroissement de valeur de ce patrimoine témoigne des efforts importants de rénovations réalisés depuis plusieurs années.

Les autres créances s'élèvent à 1.005 k€ à fin 2024 contre 1.043 k€ à fin 2023. Elles sont constituées à 99% des montants de remboursements pour enfants à charge et adultes handicapés à recevoir de notre tutelle.

Notre actif bilantaire affiche une situation de trésorerie de 7,2 M€ à fin 2024 ; en augmentation de presque 6% par rapport à l'an passé.

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

L'évolution de notre trésorerie sur la période 2021 à 2024 se présente comme suit :



Le montant de trésorerie indique ce dont nous disposons à très courte échéance pour faire face à nos obligations financières. Compte tenu de sa variabilité élevée, ce niveau de trésorerie fait l'objet d'un suivi rigoureux de notre part dans la mesure où nous avons, par ailleurs, des dettes à court, moyen et long terme en augmentation régulière.
Nous estimons que notre trésorerie ne peut descendre en dessous d'un seuil qui nous permette de couvrir 3 mois de frais de fonctionnement ainsi que le paiement de nos précomptes immobiliers et notre annuité (soit environ 6,2 M€).

Les comptes de régularisation s'élèvent à 362 k€ à fin 2024 contre 308 k€ à fin 2023. Ces comptes regroupent des factures reçues des fournisseurs et relative à une ou plusieurs année(s) comptable future(s) ou des recettes encaissées en 2024 mais se rapportant à l'année suivante.

1.4.2. Le Passif du Bilan

Au niveau du passif du bilan, nos dettes financières (à court, moyen et long terme) s'élèvent à 46 M€ à fin 2024 contre 42 M€ à fin 2023 ; soit une progression de près de 10% en un an. Le total des dettes financières représente 58% de notre total bilantaire.

Les subsides constituent l'autre composante importante de notre passif. Ils s'élèvent à 17 M€ à fin 2024 contre 13,8 M€ à fin 2023, soit une augmentation de 23%.

L'augmentation de ces deux éléments est à mettre en relation avec l'augmentation de valeur de notre patrimoine. En effet, sa rénovation est presque exclusivement financée par un mécanisme de prêts et de subsides.

La diminution des « capitaux propres » (apports disponibles, plus-values de réévaluation et réserves) résulte de l'affectation du résultat net négatif aux réserves.

2. AFFECTATION DU RÉSULTAT

L'exercice clôturé au 31 décembre 2024 affiche un résultat net négatif de 178.854 € qui a été affecté aux réserves au niveau des capitaux propres du passif du bilan.

3. RISQUES ET INCERTITUDES

Les incertitudes concernant le (re)financement du secteur et la capacité de notre tutelle de respecter les engagements financiers inscrits dans le Contrat de Gestion sont de plus en plus importantes. Ces incertitudes sont renforcées par le contexte politique actuel et l'absence de gouvernement.

En 2024, cela s'est déjà matérialisé par (a) la suppression de certaines aides financières telles que la taxe régionale inclue dans le précompte immobilier qui est supprimée à compter de 2024 et (b) le découpage dans le versement de certains montants tels que l'allocation régionale de solidarité dont une partie ne sera perçue que courant 2025.

Les incertitudes concernant la planification et la réalisation des chantiers est plus que jamais présente. Nous subissons des retards administratifs et/ou techniques et des reports sur pratiquement tous nos chantiers. Ces retards ont des incidences importantes sur notre vide locatif.

La gestion globale de nos logements, notamment au niveau des parties communes, demande une approche de plus en plus spécifique (insécurité, prévention des squatters, petite délinquance).

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

Le Contrat de Gestion actuellement en vigueur a été signé le 7 novembre 2022 et est d'application jusqu'en 2026. Ce contrat de gestion constitue notre cadre de référence dans la gestion effective de notre société de logements. Il influence notamment le mode de financement de nos projets de rénovation mais aussi l'implémentation de l'approche sociétale globale.

EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

5. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLÔTURE

Aucun événement important depuis la clôture des comptes n'est à signaler.

6. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

La société n'exerce aucune activité de recherche et développement.

7. MUTATIONS DE CAPITAL

En 2024, plusieurs transferts de parts ont été réalisés par des particuliers, soit au bénéfice d'une des communes, soit en faveur d'autres coopérateurs privés.

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 et des Associations.

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 2024.

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 et son compte de résultat ne montre pas, non plus, de pertes de l'exercice consécutives pendant les deux derniers exercices.

13. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La société ne possède pas d'instruments financiers.

Signé,

Aziz SOPI
Directeur Général

Vinciane LERATE
Présidente

RAPPORT DES COMMISSAIRES

DGST & Partners
Réviseurs d'entreprises
Bureaux à Bruxelles, Namur et Verviers
Avenue E. Van Becelaere 28A/71 - 1170 Bruxelles
Courriel : wb2@dgst.be - Tél. 02.374.91.01 - Fax 02.374.92.96
Internet : www.dgst.be – RPM BRUXELLES/TVA : BE 0458 736 952

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SC EN BORD DE SOIGNES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Avenue de la Houlette 93 1160 Bruxelles
RPM Bruxelles BE 0401.967.406

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 8 juin 2023, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société EN BORD DE SOIGNES depuis les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 79.546.348,04 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 178.853,80 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

Nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

DGST
REVISEURS
D'ENTREPRISES

Responsabilités du conseil d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au conseil d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le conseil d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle le conseil d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;

DGST
RÉVISEURS
D'ENTREPRISES

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au conseil d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités du conseil d'administration

Le conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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

DGST
REVISEURS
D'ENTREPRISES

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

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

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

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

Fait à Bruxelles, le 19 mai 2025.

La SRL "DGST & Partners - Réviseurs d'entreprises",
Commissaire, Représentée par



Fabio CRISI
Réviseur d'entreprises

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 33903

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	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	77,9	51,8	26,1
Temps partiel	1002	10	1,1	8,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	84,4	52,4	32
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	108.686	73.924	34.762
Temps partiel	1012	10.433	909	9.524
Total	1013	119.119	74.833	44.286
Frais de personnel				
Temps plein	1021	5.461.164,54	3.549.072,31	1.912.092,23
Temps partiel	1022	501.930,01	26.755,69	475.174,32
Total	1023	5.963.094,55	3.575.828	2.387.266,55
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	105.657	64.669	40.988

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	83,7	50,1	33,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	118.988	72.549	46.439
Frais de personnel	1023	5.688.379,27	3.381.203,14	2.307.176,13
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	105.731	62.582	43.149

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

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	75	9	80,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	73	8	78,2
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	2	1	2,5
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	51	1	51,5
de niveau primaire	1200	12	1	12,5
de niveau secondaire	1201	30		30
de niveau supérieur non universitaire	1202	5		5
de niveau universitaire	1203	4		4
Femmes	121	24	8	29,2
de niveau primaire	1210	1	1	1,5
de niveau secondaire	1211	14	4	16,3
de niveau supérieur non universitaire	1212	4		4
de niveau universitaire	1213	5	3	7,4
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	4		4
Employés	134	36	5	39,7
Ouvriers	132	35	4	37
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	2	3
Nombre d'heures effectivement prestées	151	1.010	4.600
Frais pour la société	152	88.754,01	3.769,44

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
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	205	6	3	7,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	5		5
Contrat à durée déterminée	211		1	0,5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213	1	2	2,4

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
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	305	11	4	13,4
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	10		10
Contrat à durée déterminée	311		1	0,5
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313	1	3	2,9
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	3		3
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	4		4
Autre motif	343	4	4	6,4
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	42	5811	28
Nombre d'heures de formation suivies	5802	802	5812	802
Coût net pour la société	5803	33.602	5813	37.608
dont coût brut directement lié aux formations	58031	33.602	58131	37.608
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	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 _ 2024

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	1.700,00	900,00	2.600,00	971,10	1.628,90
LERATE VINCIANNE	4.800,00	1.800,00	6.600,00	2.465,10	4.134,90
BERTRAND ANTOINE	1.200,00	900,00	2.100,00	784,35	1.315,65
DALLEMAGNE GEORGES	1.000,00	800,00	1.800,00	672,30	1.127,70
DE GRAND RY CECILE	1.600,00	900,00	2.500,00	933,75	1.566,25
DECOURRIERE ANDRE	2.000,00	900,00	2.900,00	1.083,15	1.816,85
BOGAERT CHRISTINE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
DE LE VINGNE JULIETTE	1.600,00	0,00	1.600,00	597,60	1.002,40
HERZL PIERRE-YVES	1.400,00	0,00	1.400,00	522,90	877,10
KOLCHORY CARINE	2.000,00	0,00	2.000,00	747,00	1.253,00
NOEL JEAN FRANCOIS	1.500,00	0,00	1.500,00	560,25	939,75
DE PIERONT BLANCHE	1.200,00	0,00	1.200,00	448,20	751,80
VANDAME MARC	1.700,00	0,00	1.700,00	634,95	1.065,05
VAN RILLAER EMMANUEL	1.800,00	0,00	1.800,00	672,30	1.127,70
DUJARDIN ETIENNE	1.600,00	0,00	1.600,00	597,60	1.002,40
RIGODANZO VANESSA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAUX	26.300,00	6.200,00	32.500,00	12.138,75	20.361,25