

Comptes annuels 2017

citydev.brussels atteint sa vitesse de croisière et joue un rôle déterminant pour l'exécution de l'accord de gouvernement



Pour la quatrième fois consécutive, l'institution atteint un résultat courant positif. Elle dépasse donc à nouveau l'objectif prévu dans le contrat de gestion conclu le 16 octobre 2013 avec la Région de Bruxelles-Capitale. Entre-temps, citydev.brussels a prouvé être un partenaire solide pour la réalisation des objectifs de l'accord de gouvernement.

Avant-propos

Pour la quatrième fois consécutive, citydev.brussels réalise un bénéfice courant. Les résultats de l'institution dépassent donc à nouveau l'objectif fixé à l'article 69 du contrat de gestion qu'elle a conclu le 16 octobre 2013 avec la Région de Bruxelles-Capitale.

Au fil de ce rapport sur les comptes annuels, il apparaîtra clairement au lecteur critique que citydev.brussels réalise un bon résultat et atteint sa vitesse de croisière. L'institution contribue à fixer le cap pour relever les défis de la Région de Bruxelles-Capitale.

Grâce à cette nouvelle performance, citydev.brussels confirme son classement, depuis le 1^{er} janvier 2011, dans le secteur S.11 (institution déconsolidée) et peut ainsi constituer un levier financier pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Il va de soi que citydev.brussels applique les normes du Système Européen des Comptes (SEC) et que l'enregistrement des opérations a lieu simultanément dans le budget et la comptabilité. Les comptes annuels sont, en d'autres termes, une restitution différente de chiffres identiques.

La capacité de remboursement à long terme est devenue une donnée importante pour citydev.brussels vu le financement externe auquel l'institution a fait appel. Cette capacité de remboursement est expliquée dans l'exposé.

Les comptes 2017 de citydev.brussels permettent de se forger une image de la santé financière de l'institution. Ils révèlent une situation saine avec un ratio de solvabilité élevé et des provisions établies de manière à la fois prudente mais aussi raisonnable.

La stabilité qu'offre le contrat de gestion en matière de subsides, les opérations raisonnées de valorisation du patrimoine immobilier, la hausse significative des recettes propres liées aux activités d'expansion économique et la confirmation de la position déconsolidée de citydev.brussels lui permettent d'envisager avec confiance la réalisation de ses programmes d'investissement.

L'institution pourra ainsi, en fonction des opportunités et de la nature des projets, combiner plusieurs sources de financement publiques (le cas échéant, communales, régionales ou européennes) et privées.

De cette façon, citydev.brussels crée un réel levier pour mener à bien ses missions de service public.

DÉFIS POUR 2018

Le métier de maître d'ouvrage de projets mixtes n'est plus qu'un simple objectif stratégique. C'est devenu le fil rouge des projets de citydev.brussels. Cette expertise doit également se traduire par l'élaboration analytique de la comptabilité, qui, par conséquent, devrait être révisée.

Vu l'ambition de réaliser tant les missions traditionnelles que les missions complémentaires et vu les différentes possibilités de financement, une gestion minutieuse de la trésorerie et une planification des flux de trésorerie sont impératives pour 2018. Ainsi, un rapport à ce propos est présenté mensuellement à la direction.

Plus loin, le lecteur trouvera un exposé sur les comptes annuels 2017 de citydev.brussels qui s'attarde sur les rubriques les plus importantes.

Le bilan

Le total du bilan de citydev.brussels s'élève à 538.188.746,58 euros, dont 414.639.792,82 euros en immobilisations corporelles et 30.343.443,70 euros en immobilisations financières. Cela signifie que les immobilisations représentent 83 % du total du bilan.

Libellé	Montants en euros
Actifs immobilisés	445.072.097,18
Actifs circulants	93.116.649,40
Total de l'actif	538.188.746,58
Capitaux propres	485.528.256,95
Provisions et impôts différés	16.708.650,77
Dettes	35.951.838,86
Total du passif	538.188.746,58

ACTIF

1. Immobilisations corporelles

En 2017, les immobilisations corporelles ont augmenté de 8.954.620 euros net.

Les transactions les plus importantes de l'exercice 2017

Expansion économique

En 2017, des bâtiments ont été acquis pour un montant de 7.732.000 euros. Il s'agit principalement :

- du site dans la rue Jules Cockx : 6.074.000 euros ;
- d'un certain nombre de modules sur le site Gosset : 1.010.000 euros ;
- d'un certain nombre de modules dans IIC II, III et IV (Da Vinci) : 464.000 euros ;
- d'un module dans le bâtiment Palace : 178.000 euros.

Les investissements les plus importants pour les nouvelles constructions et les rénovations concernent notamment :

- Chimiste (rénovation énergétique) : 1.925.000 euros ;
- Maison de l'entrepreneuriat : 140.000 euros ;
- Parc PME Magellan : 128.000 euros ;
- Da Vinci-Vilvolease : 103.000 euros ;
- travaux de gros entretien : 196.000 euros.

En 2017, des travaux de voirie ont été effectués pour un montant de 939.000 euros. De ce montant, 875.000 euros concernaient le site Darwin (Vallée du Molenbeek).

Des travaux d'assainissement ont été réalisés pour un montant de 282.000 euros, dont notamment 154.000 euros sur le site Zuun et 91.000 euros sur le site NovaCity (Marco Polo).

Rénovation urbaine

Le patrimoine de la Rénovation urbaine destiné à la réalisation de projets est abordé dans la rubrique des actifs circulants vu qu'il fait partie du stock de citydev.brussels.

2. Immobilisations financières

Les règles d'évaluation stipulent que les participations financières seront évaluées chaque année en appliquant le pourcentage de participation à la valeur comptable de l'actif net de la société dans laquelle l'institution participe. La plus-value ou moins-value de réévaluation est calculée sur la base des derniers comptes annuels publiés et en tenant compte d'aspects particuliers.

Les reportings financiers présentés au conseil d'administration contiennent plus de détails sur les différentes sociétés.

Pour ImmoTivoli (entreprise liée = participation > 50 %) et la SAU - JOSAPHAT (entreprise avec laquelle existe un lien de participation = participation < 50 %), une dérogation aux règles d'évaluation depuis l'acquisition des actions se justifie. Celle-ci est mentionnée chaque année dans les commentaires des comptes annuels. Ces sociétés ont été évaluées dans les comptes annuels 2017 à la valeur d'acquisition des actions.

Par prudence, il ne sera pas tenu compte de la valeur des subsides en capital, qui font partie des capitaux propres. A nouveau, il y a lieu, ce faisant de déroger aux règles d'évaluation. Ces dérogations sont reprises dans les commentaires des comptes annuels. Lors d'une prochaine révision des règles d'évaluation, il sera proposé d'y reprendre cette méthodologie.

Les immobilisations financières s'élèvent à 30.343.443,70 euros.

3. Actifs circulants

Les actifs circulants s'élèvent à 93.116.649,40 euros au total et comprennent principalement les terrains et bâtiments en cours de construction de la Rénovation urbaine, les subsides à recevoir et les valeurs disponibles de l'institution.

Les principaux achats de terrains et bâtiments pour la Rénovation urbaine concernent BridgeCity (494.000 euros) et Nanson (665.000 euros).

Deux actes pour le rachat de logements de la Rénovation urbaine ont été signés pour un montant total de 385.000 euros.

Un montant de 1.105.000 euros a été facturé pour les projets en régie (Piers-Schmitz et Moranville II).

La partie du bâtiment sur le site Takeda (Expansion économique) revendue en 2017 a été reprise dans le stock pour 2.798.000 euros en 2016. En 2017, cette transaction occasionne un important transfert au niveau des actifs circulants.

Les créances à court terme s'élèvent à 34.710.659,18 euros. Ce poste comprend notamment les subsides à recevoir de la Région de Bruxelles-Capitale (21.775.414,03 euros).

Le compte de transit de citydev.brussels auprès du Centre de Coordination Financière pour la Région de Bruxelles-Capitale (CCFB) fait également partie de cette rubrique et s'élève à

8.222.203,87 euros. La situation de la trésorerie (fonds disponibles + CCFB) à la fin de l'exercice s'élevait à 20.967.969,82 euros.

Afin d'être complets, nous signalons que des avances déjà payées d'un montant de 9.260.194,52 euros sont comprises dans ce solde (comptabilisé sous la rubrique 46 - passif), à savoir :

1. le subside pour les primes à l'emploi d'un montant de 250.000 euros. Le paiement effectif aux sociétés dont l'emploi satisfait aux critères est prévu pour 2019 ;
2. une avance de 665.598,49 euros sur un subside d'investissement total de 976.000 euros pour une nouvelle mission déléguée dans le cadre du développement d'ateliers de fabrication numériques (FabLab) ;
3. une avance de 5.000.000 euros dans le cadre de la convention avec la SLRB. Un montant de 500.000 euros est à recevoir ;
4. les subsides payés anticipativement mais non utilisés pour les travaux d'assainissement du projet Navez : 450.000 euros ;
5. les subsides payés anticipativement mais non utilisés pour le projet FEDER Irisphere dans le cadre de l'appel à projets 2014-2020 : 78.000 euros ;
6. les subsides payés anticipativement mais non utilisés pour le projet FEDER CityGate I (crèche) : 254.088,81 euros (subside d'investissement) et 5.021,64 euros (subside de fonctionnement) ;
7. les subsides payés anticipativement mais non utilisés pour le projet FEDER NovaCity : 1.403.498,97 euros (subside d'investissement) et 33.816,07 euros (subside de fonctionnement) ;
8. les acomptes sur les canons emphytéotiques ou loyers de 2018 versés par des clients : 1.120.194,52 euros.

PASSIF

1. Capitaux propres

Les capitaux propres de citydev.brussels s'élèvent à 485.528.256,95 euros. Le ratio de solvabilité de l'institution est de 90 %. Le taux de solvabilité est un paramètre important pour citydev.brussels lorsqu'elle cherche un financement externe. Un ratio de 90 % est excellent.

Grâce notamment à cet excellent ratio de solvabilité, citydev.brussels est parvenue à contracter en 2014 deux emprunts pour un montant total de 13.000.000 euros sans fournir de garantie.

Le capital demeure inchangé et s'élève à 2.327.196 euros. Il est représenté par 57 parts : la Région de Bruxelles-Capitale en détient 38 et chacune des 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale en détient une.

Les plus-values de réévaluation (200.966.092,29 euros) et les subsides d'investissement (233.930.187,25 euros) font partie des capitaux propres.

Les subsides en capital connaissent une augmentation nette (hausse, amortissements et reprises inclus) de 6.342.473,10 euros par rapport à 2016.

Les subsides d'investissement de l'Expansion économique

Le subside d'investissement annuel, tel que fixé par le contrat de gestion, s'élève à 3.000.000 euros. Le subside d'investissement pour le soutien à la performance du parc immobilier d'un montant de 1.806.500 euros a été ajouté à ce montant (cf. art. 78 du contrat de gestion + avenant du 18 novembre 2016).

Le solde de 52.384 euros de la dotation bonus-malus pour 2016 a été liquidé, ainsi qu'une première tranche de 277.000 euros de la dotation bonus-malus pour 2017.

citydev.brussels a également reçu la troisième tranche de 1.500.000 euros pour la réalisation du projet de la Maison de l'entrepreneuriat.

En 2017, citydev.brussels s'est vu confier une nouvelle mission déléguée, à savoir le développement d'une école régionale des métiers de la sécurité. Pour cette mission, le complexe Blue Star a été acquis et un subside de 4.475.000 euros a été reçu.

Le montant total à répartir s'élève à 11.110.523 euros.

Centre de frais	Projet	Montants en euros
E070110	Chimiste (rénovation énergétique)	1.806.500,00
E080010	Gosset	1.004.884,61
E082010	Palace	178.096,44
E083020	Darwin	329.023,00
E130014	IIC II	225.678,03
E130016	IIC III et IV	238.401,97
E500060	Maison de l'entrepreneuriat	1.500.000,00
E500090	Jules Cockx	5.827.938,95
Total		11.110.523,00

Les subsides d'investissement de la Rénovation urbaine

En 2017, un montant de 14.876.124,21 euros en subsides a été réclamé, y compris les primes reçues de la part de Bruxelles Environnement. La majeure partie (14.827.000 euros) des subsides réclamés sont des subsides à rétrocéder aux promoteurs. Ci-dessous, le lecteur trouvera la ventilation des subsides réclamés de la Région de Bruxelles-Capitale.

Centre de frais	Libellé	Montants en euros
R101904	PIERS-SCHMITZ	45.377,63
R101904	PIERS-SCHMITZ	265.664,81
R101904	PIERS-SCHMITZ	120.123,00
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R109001	VANDERMAELEN	119.625,88
R109001	VANDERMAELEN	239.251,75
R133001	RUE DU COMPAS	601.288,81
R133002	RUE DU BATEAU (NAUTICA)	374.476,29

Centre de frais	Libellé	Montants en euros
R135003	NANSON (rue du Chimiste 32/34)	669.890,20
R185601	MORANVILLE - chaussée de Jette 453-457 (phase 2)	30.000,00
R381003	DUBRUCQ-ESCAUT	48.951,05
R440201	TIVOLI GREENCITY	9.032,68
R440210	TIVOLI GREENCITY - Phase 1 (Lot 4)	528.393,93
R440210	TIVOLI GREENCITY - Phase 1 (Lot 4)	1.383.293,76
R440210	TIVOLI GREENCITY - Phase 1 (Lot 4)	601.707,96
R440210	TIVOLI GREENCITY - Phase 1 (Lot 4)	1.223,31
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	440.366,01
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	1.275.928,73
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	229.127,53
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	532.882,15
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	616.522,50
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	1.587.523,84
R440220	TIVOLI GREENCITY - Phase 2 (Lots 2.3 et 7)	976.135,00
R440250	TIVOLI GREENCITY - Lot 6 - Projet pilote habitat groupé	126.910,54
R460101	BOCKSTAEL-VANDERGOTEN	121.000,00
R510104	RUE DELCOIGNE (phase 4)	46.406,32
R510104	RUE DELCOIGNE (phase 4)	28.744,20
R580201	NOVACITY (EX-MARCO POLO)	726.065,00
R622001	BRIDGECITY (ex-Navez)	493.569,50
R680301	DEUX GARES-KUBORN	30.589,96
R680301	DEUX GARES-KUBORN	520.512,49
R680401	CITYGATE I (DEUX GARES-MARCHANDISES)	23.974,34
R680402	MARCHANDISES-VETERINAIRES	5.939,59
R680501	CITYGATE II	33.026,65
R680801	NAUTILUS (Eaglestone)	943.738,94
R680801	NAUTILUS (Eaglestone) :	119.939,95
R730201	M-SQUARE Charges d'urbanisme	241.164,66
Total		14.876.124,21

2. Provisions pour risques et charges

Concernant la gestion des provisions pour risques et charges, une demande écrite a été, comme chaque année, adressée aux directeurs généraux et à l'administrateur général pour qu'ils informent le département Budget et Finances des éventuelles provisions pour risques et charges à intégrer conformément à l'article 50 de l'AR du 30 janvier 2001.

En ce qui concerne les risques liés à la pollution du sol, la cellule Environnement et Sols a fourni au service financier un inventaire des risques connus et des éventuelles mesures à prendre. De plus, la cellule a effectué une analyse de la classe de risque des permis des emphytéotes qui arrivent à échéance dans les 5 ans. Sur cette base, nous pouvons affirmer que citydev.brussels assure suffisamment la gestion des risques et charges au niveau de la pollution du sol. Concrètement, il y a une provision de 100.000 euros sous la dénomination « pollution générale - cellule Environnement et Sols ».

De même qu'une provision de 100.000 euros pour les pensions et obligations similaires. Le solde du fonds de financement auprès de AG Insurance est suffisant pour remplir toutes les obligations actuelles.

Le montant total des provisions de citydev.brussels s'élève à 16.708.650,77 euros.

3. Dettes

Au 31/12/2017, les dettes à long terme s'élèvent à 18.083.394,90 euros.

Il s'agit, d'une part, d'un emprunt d'un montant initial de 10.000.000 euros contracté auprès de la Région de Bruxelles-Capitale pour le financement des investissements dans le cadre de la mission d'expansion économique et, d'autre part, d'un financement externe d'un montant initial de 13.000.000 euros (solde impayé de 7.800.000 euros) auprès de KBC Bank, avec des remboursements de capital constants et un taux d'intérêt fixe de 1,361 %, pour le financement de l'acquisition de la Maison de l'entrepreneuriat et de la Maison bicommunautaire.

Les dettes à un an au plus s'élèvent à 16.065.713,19 euros. Les avances reçues (9.260.194,52 euros) et les remboursements de capital des prêts auprès de KBC Bank (1.300.000 euros) déterminent en grande partie le montant des autres dettes.

Le compte de résultats

citydev.brussels clôture l'exercice 2017 avec un bénéfice à affecter de 6.130.855,87 euros.

Libellé	Montants en euros
Chiffre d'affaires	16.932.012,23
Autres produits d'exploitation	10.348.434,23
Produits d'exploitation non récurrents	29.788,21
Approvisionnement et marchandises	-650.589,34
Services et biens divers	-4.157.498,47
Rémunérations, charges sociales et pensions	-11.427.602,62
Amortissements	-4.718.997,48
Réduction de valeur sur créances commerciales	0,00
Provisions pour risques et charges	-1.596.500,00
Autres charges d'exploitation	-3.137.396,54
Charges d'exploitation non récurrentes	-48.910,84
Bénéfice d'exploitation	1.572.739,38
Charges financières	-533.395,84
Produits financiers	5.091.512,33
Bénéfice de l'exercice à affecter	6.130.855,87

1. Produits d'exploitation

Pour citydev.brussels, les produits d'exploitation (27.280.446,46 euros) peuvent être répartis dans deux rubriques : les autres produits d'exploitation (10.348.434,23 euros) et le chiffre d'affaires (16.932.012,23 euros). Les autres produits d'exploitation comportent principalement les subsides de fonctionnement auxquels pourvoit la Région de Bruxelles-Capitale. Le chiffre d'affaires se compose essentiellement des recettes propres, principalement générées par la mission d'expansion économique.

2. Chiffre d'affaires

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'évolution et de la répartition du chiffre d'affaires de citydev.brussels (16.932.012,23 euros) (montants en euros).

Compte	Libellé	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
70000	Commissions	205.128,25	156.658,44	28.525,70	692.200,72	663.675,02
70001	Ventes diverses avec TVA	103.399,12	49.042,28	54.705,78	32.221,57	-22.484,21
70002	Récupération de frais avec TVA	102.597,00	338.968,89	453.521,72	287.514,04	-166.007,68
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	2.625,00	1.120,00	2.370,00	36.369,02	33.999,02
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA	7.493.062,66	8.358.475,58	9.566.502,67	9.376.109,76	-190.392,91
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	3.762.511,29	3.975.002,61	4.298.191,10	4.852.098,30	553.907,20
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA	164.517,85	152.347,41	723.622,82	158.382,01	-565.240,81
70300	Récupération précompte immobilier	633.226,41	800.752,02	883.364,30	547.813,88	-335.550,42
70301	Récupération taxes régionales et communales	39.275,12	252.669,95	278.379,14	244.474,75	-33.904,39
70303	Récupération charges locatives	139.727,33	672.729,07	-200.858,88	1.145,31	202.004,19
70501	Ventes bâtiments sans TVA	-	695.000,00	-528.413,22	-136.401,19	392.012,03
70502	Ventes terrains sans TVA	4.630.377,33	2.086.702,34	1.550.933,40	705.844,06	-845.089,34
70511	Ventes bâtiments avec TVA	-	14.450,00	2.833.780,19	-	-2.833.780,19
70512	Ventes terrains avec TVA	-	550,00	151.153,66	-	-151.153,66
70601	Ventes actions	-	19.600,00	-19.000,00	-	19.000,00
70700	Facturation mission déléguée	-	-	-	134.240,00	134.240,00
	Chiffre d'affaires total citydev.brussels	17.276.447,36	17.574.068,59	20.076.778,38	16.932.012,23	-3.144.766,15

Recettes propres dans le cadre de l'Expansion économique

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'évolution et de la répartition du chiffre d'affaires de l'Expansion économique (15.078.615,50 euros) (montants en euros).

Compte	Libellé	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
70001	Ventes diverses avec TVA	17.907,18	7.335,12	17.569,40	5.995,14	-11.574,26
70002	Récupération de frais avec TVA	102.597,00	338.968,89	453.521,72	275.685,78	-177.835,94
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	2.625,00	1.120,00	2.370,00	33.844,02	31.474,02
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA	7.493.062,66	8.358.475,58	9.566.502,67	9.376.109,76	-190.392,91
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	3.214.300,16	3.458.128,30	3.860.752,57	4.328.986,25	468.233,68
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA	164.517,85	152.347,41	723.622,82	157.934,01	-565.688,81
70300	Récupération précompte immobilier	633.226,41	785.970,61	883.364,30	539.005,39	-344.358,91
70301	Récupération taxes régionales et communales	39.275,12	252.669,95	278.379,14	244.474,75	-33.904,39
70303	Récupération charges locatives	134.481,17	666.520,13	206.538,28	-10.076,60	-216.614,88
70501	Ventes bâtiments sans TVA	-	695.000,00	-	-	-
70502	Ventes terrains sans TVA	583.482,84	348.850,00	320.000,00	-	-320.000,00
70511	Ventes bâtiments avec TVA	-	14.450,00	-	-	-
70512	Ventes terrains avec TVA	-	550,00	151.153,66	-	-151.153,66
70700	Facturation mission déléguée	-	-	-	126.657,00	126.657,00
	Total Expansion économique	12.385.475,39	15.080.385,99	16.463.774,56	15.078.615,50	-1.385.159,06

*Montants en euros

Les recettes propres dans le cadre de la Rénovation urbaine

Le tableau ci-dessous offre un aperçu de l'évolution et de la répartition du chiffre d'affaires de la Rénovation urbaine (1.641.856,74 euros) (montants en euros).

Compte	Libellé	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
70000	Commissions	205.128,25	156.658,44	28.525,70	692.200,72	663.675,02
70001	Ventes diverses avec TVA	39,09	25.000,00	-	550,00	550,00
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA				2.525,00	2.525,00
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	548.211,13	516.874,31	437.438,53	357.939,75	-79.498,78
70202	Indemnités d'occup. terrains et bâtiments exempts de TVA				448,00	448,00
70300	Récupération précompte immobilier	-	14.781,41		8.808,49	8.808,49
70303	Récupération charges locatives	5.246,16	6.208,94	5.679,40	9.941,91	4.262,51
70501	Ventes bâtiments sans TVA			-528.413,22	-136.401,19	392.012,03
70502	Ventes terrains sans TVA	4.046.894,49	1.737.852,34	1.230.933,40	705.844,06	-525.089,34
70511	Ventes bâtiments avec TVA			2.833.780,19	-	-2.833.780,19
70601	Ventes actions	-	19.600,00	-19.600,00	-	19.600,00
	Total Rénovation urbaine	4.805.519,12	2.476.975,44	3.988.344,00	1.641.856,74	-2.346.487,26

L'année 2017 se caractérisait principalement par la commercialisation du projet Tivoli GreenCity. Toutefois, la vente des appartements de ce projet ne se traduit pas directement dans la comptabilité de citydev.brussels, mais bien dans celle d'ImmoTivoli SA. En 2017, 171 appartements ont été vendus (acte authentique) pour une valeur foncière totale de 3.152.875,99 euros. Par ailleurs, la vente du projet Tivoli GreenCity est indirectement visible dans les comptes annuels de citydev.brussels : en effet, les commissions augmentent considérablement. Celles-ci s'élèvent à 692.200,72 euros, dont 516.261,14 euros pour Tivoli GreenCity.

Concernant les projets avec application des charges d'urbanisme, le projet Nautilus (Eaglestone) a rapporté 113.842,69 euros et le projet M-Square (lot C) 33.231,95 euros. Le projet Vandermaelen a généré 28.864,94 euros en commissions reçues.

Le projet Vandermaelen a été complètement vendu. citydev.brussels a encaissé un montant de 450.790,41 euros. En 2017, 11 appartements et 6 emplacements de parking ont été vendus.

Pour la première fois, citydev.brussels a réussi à revendre un certain nombre d'appartements rachetés (295.791,03 euros). Néanmoins, une moins-value sur la vente de 6.728,37 euros a été réalisée parce que citydev.brussels ne refacture pas les frais d'achat.

Les recettes propres dans le cadre des Services généraux

Les recettes propres des Services généraux s'élèvent à 211.539,90 euros.

3. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation d'un montant de 10.348.434,23 euros se composent principalement des subsides de fonctionnement et des plus-values courantes réalisées.

Le subside de fonctionnement alloué et liquidé pour l'Expansion économique s'élevait à 2.840.000 euros en 2017. Le 18 novembre 2016, un avenant au contrat de gestion a été signé. Cet avenant fixe forfaitairement à 2.840.000 euros par an le subside de fonctionnement pour l'Expansion économique pour la durée restante du contrat de gestion.

Dans un souci d'exhaustivité, nous signalons que citydev.brussels a reçu le subside pour les primes à l'emploi de 250.000 euros en 2017. Ce subside ne figure pas encore dans cette rubrique, parce que, jusqu'à présent, aucune prime n'a effectivement été octroyée. Il est comptabilisé en tant qu'avance reçue.

Les autres subsides de fonctionnement s'élèvent à 766.142,71 euros. Ils comprennent notamment un certain nombre de primes de Bruxelles Environnement, le subside pour les primes linguistiques et le subside pour les frais et les taxes pour l'acquisition du complexe Blue Star.

Les subsides de fonctionnement pour la Rénovation urbaine s'élèvent à 3.091.297,07 euros. Ce montant tient compte d'une indexation et d'une augmentation annuelle de 126.500 euros, telles que prévues dans le contrat de gestion (art. 77). Ce subside comprend également la partie de la dotation bonus-malus relative à la Rénovation urbaine, et plus précisément le solde de la dotation 2016 (27.200 euros) et une première tranche de la dotation 2017 (165.104 euros).

La plus-value sur la réalisation d'immobilisations s'élève à 2.991.956,24 euros. Ce montant comprend principalement la plus-value sur la vente à Platheg SA (2.067.643,30 euros) et la plus-value sur la vente à Au Blé d'Or (733.845 euros).

Compte	Libellé	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
74000	Subsides de fonctionnement	5.688.429,80	5.385.441,14	5.931.457,97	6.210.588,70	279.130,73
74020	Dotation CCFB	18.219,03	13.705,57	21.616,48	39.534,68	17.918,20
74030	Subsides Actiris	29.339,38	39.767,19	50.556,01	65.182,04	14.626,03
74040	Subsides divers	113.455,00	10.345,35	170.929,95	766.142,71	595.212,76
74100	Plus-values sur réalisation d'immobilisations	764.640,16		3.201.194,14	2.991.956,24	-209.237,90
74200	Plus-values sur créances commerciales	898,32	1.042,92	1.200,58	450,30	-750,28
74330	Créances assurances	61.812,14	77.400,58	104.342,82	20.079,18	-84.263,64
74332	Créances impôts et taxes	2.520,32			21.938,42	21.938,42
74333	Créances relatives au personnel	57.281,66	-84.263,64	81.446,62	120.273,23	38.826,61
74334	Recettes diverses	711.420,38	379.636,09	34.641,49	60.411,43	25.769,94

Compte	Libellé	2014	2015	2016	2017	Δ 2016 - 2017
74335	Créances service social	37.434,63	41.110,77	40.196,21	51.877,30	11.681,09
	Total citydev.brussels	7.485.450,82	5.864.185,97	9.637.582,27	10.348.434,23	710.851,96

*Montants en euros

4. Charges d'exploitation

Les frais généraux de fonctionnement s'élèvent à 4.157.498,47 euros en 2017 par rapport à 3.173.019 euros en 2016. Il comportent un coût exceptionnel (historique) de 500.000 euros pour le site Birmingham. Cette dépense avait déjà été incorporée au niveau budgétaire en 2008 (paiement d'une avance), mais n'avait pas été prise en charge au niveau comptable à la signature de la convention définitive en 2010. Les dommages-intérêts s'élevaient à un total de 800.000 euros. Une avance de 500.000 euros a été payée en 2008.

Les frais de personnel s'élèvent à 11.427.602,62 euros (11.403.531 euros en 2016).

Le bénéfice courant avant impôts (64/70) s'élève à 1.591.862,01 euros. C'est ce résultat (corrigé) qui sert de base pour le classement de citydev.brussels dans le secteur S.11 (institution publique déconsolidée).

Conformément à l'article 69 du contrat de gestion, ce résultat doit être au moins en équilibre. citydev.brussels atteint donc son objectif pour la quatrième année consécutive.

citydev.brussels clôture l'exercice 2017 avec un résultat à affecter de 6.130.855,87 euros.

Evénements importants après la fin de l'exercice comptable

Depuis la clôture de l'exercice comptable au 31 décembre 2017, il n'y a pas eu d'événements qui peuvent influencer de manière importante les résultats et la position financière de l'entreprise.

Informations sur les circonstances qui peuvent influencer de manière notable le développement de la société

Nous ne prévoyons pas de circonstances notables qui peuvent influencer de manière importante l'évolution future de citydev.brussels.

Recherche et développement

Néant

Succursales

Néant

Justification des règles d'évaluation

Les règles d'évaluation stipulent que les participations financières seront évaluées chaque année en appliquant le pourcentage de participation à la valeur comptable de l'actif net de la société dans laquelle l'institution participe. La plus-value ou moins-value de réévaluation est calculée sur la base des derniers comptes annuels publiés et en tenant compte d'aspects particuliers.

Les reportings financiers présentés au conseil d'administration contiennent plus de détails sur les différentes sociétés.

Pour ImmoTivoli (entreprise liée = participation > 50 %) et la SAU - JOSAPHAT (entreprise avec laquelle existe un lien de participation = participation < 50 %), il y a une dérogation aux règles d'évaluation depuis l'acquisition des actions. La dérogation est mentionnée chaque année dans les commentaires des comptes annuels. Ces sociétés ont été évaluées dans les comptes annuels 2017 à la valeur d'acquisition des actions.

Par prudence, il ne sera pas tenu compte de la valeur des subsides en capital, qui font partie des capitaux propres. Cela implique de déroger aux règles d'évaluation. Ces dérogations sont reprises dans les commentaires des comptes annuels. Lors d'une prochaine révision des règles d'évaluation, il sera proposé d'y reprendre cette méthodologie.

Pour les participations suivantes, une dérogation aux règles d'évaluation avec mention dans les commentaires des comptes annuels s'applique : ImmoTivoli SA, BMVO SA, ICAB SA, JOSAPHAT en Anderlecht Moulart SCRL.

Mentions requises par le Code des Sociétés

Néant

Droits et obligations à reprendre dans les commentaires des comptes annuels.

Compromis d'achat et de vente

- En 2017, 13 compromis de vente pour des appartements (y compris 4 emplacements de parking) du projet Compas ont été signés pour une valeur foncière totale de 416.452,63 euros.

Garanties bancaires au nom de citydev.brussels

- une garantie bancaire de 11.000.000 euros émise par Belfius Banque et Assurances en faveur de l'administration de la TVA ;
- une garantie bancaire de 344.386,33 euros émise par Belfius Banque et Assurances pour le projet CityGate II ;
- une garantie bancaire de 6.938.000 euros émise par KBC Bank dans le cadre de la garantie d'achèvement conformément à l'article 12, alinéa 2, de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction d'habitations et la vente d'habitations à construire ou en voie de construction (loi Breyne) pour les projets Dubrucq et Piers-Schmitz.

Informations en cas d'utilisation d'instruments financiers par la société, pour autant que cela soit pertinent

citydev.brussels n'a pas eu recours à de tels instruments financiers.

Autres informations

citydev.brussels n'a aucune autre information à communiquer.

Proposition de décision à l'assemblée générale

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes annuels et de reporter le résultat de 6.130.855,87 euros à l'exercice comptable suivant. Il est également proposé de donner décharge aux membres du conseil d'administration et au commissaire-réviseur pour l'exercice 2017.

Julien Meganck
Administrateur délégué

Denis Grimberghs
Président