



# Comptes annuels 2021



**citydev**  
**.brussels** 

SDRB organisme de droit public

Rapport de gestion pour l'assemblée générale de [citydev.brussels](https://www.citydev.brussels)

Rue Gabrielle Petit 6 à 1080 Bruxelles

TVA BE 0215.984.554

# Avant-propos

---

Alors que nous clôturons l'état des finances, les effets de la crise du coronavirus se font encore sentir et une crise géopolitique sévit.

La crise du coronavirus a laissé son empreinte sur l'évolution des créances impayées. Jamais autant de clients n'ont été concernés et jamais les montants n'ont été aussi élevés. Pour les comptes annuels 2020, l'estimation de la possibilité de récupérer les créances commerciales a encore été un exercice difficile. Pour les comptes annuels 2021, nous avons choisi de déroger aux règles d'évaluation générales et d'effectuer une estimation individuelle par client. Pour la première fois, nous notons un impact financier de la crise du coronavirus sur le résultat de l'institution.

L'acier et l'aluminium sont devenus rares et onéreux en raison de la guerre en Ukraine. L'augmentation des coûts de l'énergie et du transport provoque également une hausse du prix des matériaux de construction. Cela génère une vague d'incertitude au sein du secteur de la construction et peut avoir un impact sur les activités de citydev.brussels. Réagir à cette situation, aussi bien aux niveaux organisationnel, budgétaire que comptable, est d'ores et déjà un des défis en 2022.

Nous supposons que la hausse des prix de l'énergie pourrait avoir un impact sur le recouvrement des créances relatives aux charges que citydev.brussels et les gestionnaires de nos sites refacturent. Actuellement, les chiffres ne nous montrent pas encore quel est l'impact de la crise géopolitique sur le comportement de paiement de nos clients.

Les comptes annuels de 2021 confirment une fois de plus que citydev.brussels est un partenaire fiable de la Région de Bruxelles-Capitale.

C'est pourquoi le lecteur critique de ce rapport verra clairement que citydev.brussels réalise un beau résultat et maintient le cap des objectifs fixés par le contrat de gestion.

Les comptes de 2021 reflètent la santé financière de citydev.brussels. Ils montrent une situation saine avec un taux de solvabilité élevé. Cela signifie que l'institution est en mesure de payer ses dettes à long terme.

Les comptes de 2021 confirment que citydev.brussels peut toujours être classée comme institution déconsolidée (secteur S.11) et constituer ainsi un levier financier pour la Région de Bruxelles-Capitale.

La stabilité qu'offre le nouveau contrat de gestion 2021-2025 pour le financement de l'institution, la valorisation de son patrimoine immobilier, l'augmentation de ses recettes propres grâce à l'agrandissement de la superficie que l'institution met à disposition dans le cadre de sa mission de développement économique, et la confirmation de son statut déconsolidé sont tous des facteurs qui permettent à citydev.brussels d'envisager avec confiance la réalisation de ses programmes d'investissement.

L'institution réalise ses missions en continuant à combiner des sources de financement publiques (communales, régionales ou européennes) et privées en fonction des opportunités et de la nature des projets.

citydev.brussels met donc tout en œuvre pour mener à bien ses missions de service public.

Pour 2022, nous devons mettre sur de bonnes voies l'implémentation du nouveau programme ERP<sup>i</sup> dans un nouvel environnement de travail.

## Le bilan

---

Le total du bilan de citydev.brussels s'élève à 626.878.444 euros, dont 492.713.020 euros en immobilisations corporelles et 27.822.142 euros en immobilisations financières. Cela signifie que les immobilisations corporelles représentent 79 % du total du bilan.

Libellé	Montants en euros
Actifs immobilisés	520.537.769
Actifs circulants	105.904.987
Comptes de régularisation	435.688
<b>Total de l'actif</b>	<b>626.878.444</b>
Capitaux propres	543.742.461
Provisions et impôts différés	2.407.565
Dettes	80.728.418
<b>Total du passif</b>	<b>626.878.444</b>

## ACTIF

DENOMINATION	CODES	2021	2020	2019	2018	2017
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>21/28</b>	<b>520.537.769</b>	<b>505.465.536</b>	<b>504.882.789</b>	<b>477.920.356</b>	<b>445.072.097</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>21</b>	<b>2.607</b>	<b>7.597</b>	<b>31.134</b>	<b>54.060</b>	<b>88.861</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>22/27</b>	<b>492.713.020</b>	<b>477.104.458</b>	<b>476.202.761</b>	<b>448.098.355</b>	<b>414.639.793</b>
Terrains et constructions	22	408.880.074	408.038.615	407.619.417	396.876.518	365.436.375
Installations, machines et outillage	23	91.230	154.910	233.358	251.589	74.060
Mobilier et matériel roulant	24	330.486	341.278	374.070	369.277	376.107
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	28.025.811	28.171.938	27.689.565	27.834.345	26.915.945
Immobil. en cours et acompl. versés	27	55.385.419	40.397.716	40.286.351	22.766.626	21.837.306
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>28</b>	<b>27.822.142</b>	<b>28.353.481</b>	<b>28.648.894</b>	<b>29.767.941</b>	<b>30.343.444</b>
Entreprises liées	280/1	8.455.354	8.992.442	9.503.954	10.496.924	10.701.868
Participations	280	7.891.412	7.891.412	7.891.412	8.397.229	8.177.622
Créances	281	563.942	1.101.029	1.612.541	2.099.695	2.524.246
Entrepr. avec lien de particip.	282/3	7.256.239	18.353.924	18.605.378	18.731.455	19.102.014
Participations	282	6.917.148	17.975.424	18.187.470	18.232.963	18.495.904
Créances	283	339.091	378.500	417.909	498.492	606.110
Autres immobilisations financières	284/8	12.110.549	1.007.116	539.562	539.562	539.562
Actions et parts	284	10.980.981				
Créances et cautionnements	285/8	1.129.568	1.007.116	539.562	539.562	539.562
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>29/58</b>	<b>105.904.987</b>	<b>73.478.047</b>	<b>91.101.989</b>	<b>84.367.999</b>	<b>93.116.649</b>
<b>CREANCES A PLUS D'UN AN</b>	<b>29</b>	<b>3.976</b>	<b>3.976</b>	<b>3.976</b>	<b>3.976</b>	<b>3.976</b>
Créances commerciales	290	3.976	3.976	3.976	3.976	3.976
Autres créances	291					
<b>STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION</b>	<b>3</b>	<b>45.149.550</b>	<b>43.215.227</b>	<b>42.384.320</b>	<b>45.476.580</b>	<b>45.048.547</b>
Stocks	30/36	45.086.272	43.215.227	41.474.750	44.567.011	39.962.242
Commandes en cours d'exécution	37	63.278	63.278	909.569	909.569	5.086.305
<b>CREANCES A UN AN AU PLUS</b>	<b>40/41</b>	<b>57.729.571</b>	<b>22.769.413</b>	<b>37.661.390</b>	<b>28.508.276</b>	<b>34.710.659</b>
Créances commerciales	40	7.044.444	3.592.922	4.969.974	3.340.083	3.890.937
Autres créances	41	50.685.127	19.176.491	32.691.416	25.168.193	30.819.722
<b>PLACEMENTS DE TRESORERIE</b>	<b>50/53</b>	<b>1.262.951</b>	<b>1.292.107</b>	<b>1.292.107</b>	<b>1.292.107</b>	<b>1.292.107</b>
<b>VALEURS DISPONIBLES</b>	<b>54/58</b>	<b>1.758.939</b>	<b>3.191.723</b>	<b>3.142.509</b>	<b>8.269.967</b>	<b>11.453.659</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>490/1</b>	<b>435.688</b>	<b>3.005.602</b>	<b>6.617.688</b>	<b>817.093</b>	<b>607.701</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>20/58</b>	<b>626.878.444</b>	<b>578.943.583</b>	<b>595.984.778</b>	<b>562.288.355</b>	<b>538.188.747</b>

## 1. Immobilisations financières

Les immobilisations financières s'élèvent à 27.822.142 euros.

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.

Pour ImmoTivoli (entreprise liée = participation > 50 %) et la SAU (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 de 2021 à la valeur d'acquisition des actions.

Par prudence, nous ne tenons pas compte de la valeur des subsides en capital, qui font partie des capitaux propres. Ainsi, nous dérogeons aux règles d'évaluation. Ces dérogations sont reprises dans les commentaires des comptes annuels.

En 2021, nous avons lancé les préparatifs pour effectuer une analyse en profondeur de l'avenir des filiales ImmoTivoli et SBDI. En 2022, cette analyse sera présentée de sorte que nous puissions prendre une décision concernant l'avenir des filiales.

## 2. Actifs circulants

Les actifs circulants s'élèvent à 105.904.987 euros au total et comprennent principalement les terrains et bâtiments en cours de construction de la Rénovation urbaine, les créances commerciales impayées, les subsides à recevoir et les valeurs disponibles de l'institution.

Les créances à court terme s'élèvent à 57.729.571 euros. Ce poste comprend :

- notamment les subsides à recevoir de la Région de Bruxelles-Capitale. Ceux-ci s'élèvent à 10.005.746,73 euros en 2021 (par rapport à 4.409.313 euros en 2020) ;
- les créances commerciales (40) s'élèvent à 7.044.444 euros en 2021 par rapport à 3.592.922 euros en 2020 et ont nettement augmenté. Le 20 avril 2022, un rapport détaillé sur les créances commerciales en souffrance a été présenté au comité financier. Pour une bonne interprétation de ce chiffre, il est important d'en regarder la composition :
  - o de ce montant de 7.044.444 euros, 68 clients sont en retard de paiement de leur créance impayée, et ce pour un montant total de 2.951.386 euros ;
  - o la réduction de valeur (historique) totale sur les débiteurs douteux s'élève à 2.636.166 euros ;
- le montant de 7.044.444 euros comprend la TVA à récupérer (4.378.804,48 euros). Il s'agit d'un montant en notre faveur dont nous pouvons déduire la TVA future à payer. Les projets NorthCity et CityCampus en sont à l'origine car ces projets seront mis en location avec application de la TVA ;
- 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 35.227.431 euros (par rapport à 12.467.141 euros en 2020). Les moyens de trésorerie (3.021.890 euros + CCFB) s'élevaient à 38.249.321 euros à la fin de l'exercice. Les valeurs disponibles ont considérablement augmenté.

La situation de la trésorerie de citydev.brussels reflète un des avantages du statut déconsolidé de l'institution pour la Région de Bruxelles-Capitale. En effet, la situation de la trésorerie comprend un certain nombre d'avances payées d'un montant de 23.614.041 euros (comptabilisées dans la rubrique 46 - passif).

Ici, les montants les plus importants sont :

1. le solde du subside pour les primes à l'emploi d'un montant de 182.679 euros ;
2. une avance de 11.183.838 euros dans le cadre du développement du site Blue Star ;
3. une avance de 5.000.000 euros dans le cadre de la convention avec la SLRB. Un montant de 500.000 euros doit encore être reçu ;
4. un subside d'investissement d'un montant de 1.900.000 euros pour la transaction avec le Port de Bruxelles ;
5. un subside d'un montant de 2.214.962 euros pour les travaux d'aménagement dans le bâtiment de l'avenue du Bourget ;
6. les subsides payés anticipativement, mais non utilisés pour des projets FEDER : 1.717.558 euros pour les projets d'IRISPHERE dans le cadre de la programmation FEDER 2014-2021, CityGate I (crèche) et NovaCity ;
7. les acomptes reçus sur les canons emphytéotiques ou les loyers de 2021 versés par des clients : 188.142 euros.

## PASSIF

DENOMINATION	CODES	2021	2020	2019	2018	2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10/15</b>	<b>543.742.461</b>	<b>525.457.466</b>	<b>511.298.977</b>	<b>496.178.314</b>	<b>485.528.256</b>
CAPITAL	10	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196
Capital souscrit	100	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196	2.327.196
Capital non appelé (-)	101					
PRIMES D'EMISSION	11					
PLUS-VALUES DE REEVALUATION	12	203.352.452	202.904.951	200.761.784	200.826.921	200.966.092
RESERVES	13	4.907.064	3.305.795	3.305.795	3.305.795	3.305.795
Réserve légale	130	232.722	232.722	232.722	232.722	232.722
Réserves indisponibles	131					
Réserves immunisées	132					
Réserves disponibles	133	4.674.341	3.073.073	3.073.073	3.073.073	3.073.073
BENEFICE/PERTE REPORTE	14	77.309.936	71.218.760	63.834.222	51.965.137	44.998.986
SUBSIDES EN CAPITAL	15	255.845.813	245.700.763	241.069.979	237.753.265	233.930.187
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	2.407.565	2.407.565	6.970.046	16.708.651	16.708.651
Provisions pour risques et charges	160/5	2.407.565	2.407.565	6.970.046	16.708.651	16.708.651
Pensions et obligations similaires	160	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Charges fiscales	161	0	0	3.726.544	13.000.000	13.000.000
Grosses réparations et gros entretien	162					
Obligations environnementales	163	100.000	100.000	100.000	100.000	
Autres risques et charges	164/5	2.307.565	2.307.565	3.043.502	3.508.651	3.608.651
Impôts différés	168					
<b>DETTES</b>	<b>17/49</b>	<b>80.728.419</b>	<b>51.078.553</b>	<b>77.715.755</b>	<b>49.401.390</b>	<b>35.951.839</b>
<b>DETTES A PLUS D'UN AN</b>	<b>17</b>	<b>40.362.522</b>	<b>24.683.395</b>	<b>27.483.395</b>	<b>27.783.395</b>	<b>18.083.395</b>
Dettes financières	170/4	32.800.000	24.400.000	27.200.000	27.500.000	17.800.000
Emprunt subordonnés	170					
Emprunts obligataires non subordonnés	171					
Dettes de location-fin. et assimil.	172					
Etablissements de crédit	173	22.800.000	14.400.000	17.200.000	20.000.000	7.800.000
autres emprunts	174	10.000.000	10.000.000	10.000.000	7.500.000	10.000.000
Fournisseurs	175	7.104.383				
1. Fournisseurs	1750	7.104.383				
2. Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	458.138	283.395	283.395	283.395	283.395
<b>DETTES A UN AN AU PLUS</b>	<b>42/48</b>	<b>39.524.746</b>	<b>25.678.423</b>	<b>48.352.079</b>	<b>20.703.759</b>	<b>16.976.348</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	5.600.000	2.800.000	2.800.000	5.300.000	1.300.000
Dettes financières	43					
1. Etablissements de crédit	430/8					
2. Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	5.195.897	1.498.180	24.627.617	3.153.007	1.684.293
1. Fournisseurs	440/4	5.195.897	1.498.180	24.627.617	3.153.007	1.684.293
2. Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46	23.614.042	14.562.404	16.158.431	9.759.036	9.260.195
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.773.458	4.897.755	3.993.966	1.499.761	2.205.035
1. Impôts	450/3	1.608.642	4.018.089	2.923.709	702.318	1.475.505
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	1.164.817	879.666	1.070.256	797.443	729.530
Autres dettes	47/48	2.341.349	1.917.083	772.065	991.955	2.526.826
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>	<b>492/3</b>	<b>841.151</b>	<b>719.736</b>	<b>1.880.281</b>	<b>914.236</b>	<b>892.096</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10/49</b>	<b>626.878.444</b>	<b>578.943.583</b>	<b>595.984.778</b>	<b>562.288.355</b>	<b>538.188.746</b>

## 1. Capitaux propres

Les capitaux propres de citydev.brussels s'élèvent à 543.742.461 euros. Le ratio de solvabilité de l'institution est de 87 %. C'est un excellent ratio. Le taux de solvabilité est un paramètre important pour citydev.brussels lorsqu'elle cherche un financement externe.

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 (203.352.452 euros) et les subsides d'investissement (nets) (255.845.813 euros) font partie des capitaux propres.

## 2. Provisions pour risques et charges

Concernant la gestion des provisions pour risques et charges, une demande écrite est, 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 dans les comptes annuels conformément à l'article 3:28 de l'AR du 29 avril 2019.

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 ». L'analyse de la cellule Environnement et Sols démontre que suffisamment de garanties sont constituées en ce qui concerne les dépenses estimées.

Il y a 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.

## 3. Dettes

Au 31/12/2021, les dettes financières à long terme s'élèvent à 40.362.522 euros.

Il s'agit d'un paiement reporté d'un montant de 7.104.383 euros pour le projet NorthCity (conformément au marché public), la TVA due en faveur des acquéreurs pour les projets en régie (283.394 euros), un subside retenu (174.744 euros) et quatre crédits à long terme.

Les dettes à un an au plus s'élèvent à 39.524.746 euros en 2021 (par rapport à 25.678.423 euros en 2020). Les avances reçues (23.614.042 euros) et les remboursements de capital des prêts (5.600.000 euros) déterminent en grande partie le montant des autres dettes.

Les dettes fournisseurs impayées s'élèvent à 5.195.897 euros en 2021.



# Le compte de résultats

Libellé	Montants en euros
Chiffre d'affaires	26.115.120
Autres produits d'exploitation	10.739.077
Produits d'exploitation non récurrents	10.416
Approvisionnement et marchandises	-2.618.945
Services et biens divers	-5.113.800
Rémunérations, charges sociales et pensions	-14.316.654
Amortissements	-5.554.094
Réduction de valeur sur créances commerciales	-639.238
Provisions pour risques et charges	0
Autres charges d'exploitation	-5.236.633
Charges d'exploitation non récurrentes	-33.238
<b>Bénéfice/perte d'exploitation</b>	<b>3.352.011</b>
Charges financières	-426.069
Produits financiers	3.165.235
<b>Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>6.091.176</b>

citydev.brussels clôture l'exercice 2021 avec un bénéfice à affecter de 6.091.176 euros.

## 1. Produits d'exploitation (70/74)

Pour citydev.brussels, les produits d'exploitation d'un montant de 36.864.613 euros peuvent être répartis dans deux rubriques : les autres produits d'exploitation (10.739.077 euros) et le chiffre d'affaires (26.115.120 euros). Les autres produits d'exploitation comportent principalement les subsides de fonctionnement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le chiffre d'affaires se compose essentiellement des recettes propres, qui sont principalement générées par la mission d'expansion économique.

## 2. Chiffre d'affaires 70

Le tableau ci-dessous donne un aperçu historique de l'évolution et de la répartition du chiffre d'affaires de citydev.brussels (rubrique 70 du compte de résultats).

Compte	Libellé	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
70000	Commissions	692.201 €	1.586.622 €	595.628 €	454.590 €	408.350 €	- 46.240 €
70001	Ventes diverses avec TVA	32.222 €	527.406 €	79.072 €	435.234 €	192.122 €	- 243.113 €
70002	Récupération de frais avec TVA	287.514 €	525.911 €	414.581 €	386.733 €	391.757 €	5.024 €
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	36.369 €	79.043 €	127.984 €	96.068 €	96.342 €	274 €
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA	9.376.110 €	9.457.782 €	9.970.289 €	10.367.494 €	11.176.243 €	808.749 €
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	4.852.098 €	4.927.937 €	6.440.677 €	7.563.501 €	7.752.133 €	188.633 €
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA	158.382 €	173.652 €	116.461 €	121.049 €	137.841 €	16.792 €
70300	Récupération précompte immobilier	547.814 €	1.473.667 €	3.144.988 €	1.826.147 €	1.544.060 €	- 282.087 €
70301	Récupération taxes régionales et communales	244.475 €	427.440 €	1.006.600 €	225.768 €	322.689 €	96.922 €
70303	Récupération charges locatives	1.145 €	201.446 €	317.711 €	610.306 €	1.064.968 €	454.663 €
70501	Ventes bâtiments sans TVA	- 136.401 €	129.250 €	432.691 €	1.997.438 €	298.571 €	- 1.698.867 €
70502	Ventes terrains sans TVA	705.844 €	3.035.980 €	3.640.803 €	960.092 €	2.112.542 €	1.152.451 €
70511	Ventes bâtiments avec TVA	-	1.604.453 €	754.420 €	106.739 €	393.845 €	287.105 €
70512	Ventes terrains avec TVA	-	300.987 €	120.328 €	106 €	-	106 €
70601	Ventes actions	-	- €	-	-	-	- €
70700	Facturation mission déléguée	134.240 €	82.681 €	19.738 €	1.768.045 €	223.656 €	- 1.544.389 €
	<b>Chiffre d'affaires total citydev.brussels</b>	<b>16.932.012 €</b>	<b>24.131.364 €</b>	<b>27.181.969 €</b>	<b>26.919.308 €</b>	<b>26.115.120 €</b>	<b>- 804.188 €</b>

Le chiffre d'affaires de l'institution a baissé de 804.188 euros. Pourtant, nous constatons une augmentation respectable des loyers et des canons. En 2021, les recettes issues de canons emphytéotiques ont augmenté de 808.749 euros et les loyers ont connu une hausse de 188.633 euros par rapport à 2020. La facturation relative à la mission déléguée pour le bâtiment Blue Star s'élève à 187.189 euros.

L'augmentation des recettes issues d'emphytéoses est principalement à attribuer à une indemnité de réservation de 610.560 euros pour le site Galilei. Il s'agit d'une indemnité de réservation, qui n'avait pas (encore) été comptabilisée et a été rectifiée en 2021, pour la période comprise entre octobre 2017 jusqu'en octobre 2019 inclus.

## 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 (21.277.219 euros en 2021).

Compte	Libellé	2017	2018	2019	2020	2021
70001	Ventes diverses avec TVA	5.995 €	473.402 €	20.786 €	190.396 €	52.796 €
70002	Récupération de frais avec TVA	275.686 €	483.189 €	313.569 €	430.108 €	302.117 €
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	33.844 €	79.043 €	127.446 €	91.980 €	82.766 €
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA	9.376.110 €	9.457.782 €	9.970.289 €	10.367.494 €	11.176.243 €
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	4.328.986 €	4.188.632 €	5.832.348 €	7.011.882 €	7.188.880 €
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA	157.934 €	172.280 €	116.061 €	121.049 €	137.841 €
70300	Récupération précompte immobilier	539.005 €	1.472.319 €	2.292.189 €	1.155.364 €	1.051.464 €
70301	Récupération taxes régionales et communales	244.475 €	427.440 €	797.360 €	225.768 €	192.676 €
70303	Récupération charges locatives	- 10.077 €	- 220.454 €	306.353 €	576.977 €	1.051.410 €
70501	Ventes bâtiments sans TVA	-	129.250 €		1.502.000 €	
70502	Ventes terrains sans TVA	-	520.936 €	494.727 €	195.597 €	4.560 €
70511	Ventes bâtiments avec TVA	-	14.250 €			
70512	Ventes terrains avec TVA		82.681 €		106 €	
70700	Facturation mission déléguée	126.657 €	82.681 €	19.738 €	80.405 €	36.467 €
<b>Total Expansion économique</b>		<b>15.078.616 €</b>	<b>17.363.431 €</b>	<b>20.290.867 €</b>	<b>21.949.125 €</b>	<b>21.277.219 €</b>

## Les recettes propres dans le cadre de la Rénovation urbaine

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'évolution et de la répartition du chiffre d'affaires de la Rénovation urbaine (3.939.461 euros en 2021).

Compte	Libellé	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
70000	Commissions	692.201 €	1.586.622 €	595.628 €	454.590 €	408.350 €	-46.240 €
70001	Ventes diverses avec TVA	550 €	15.651 €	3.375 €	36.588 €	239 €	-36.349 €
70002	Recupération dépenses avec TVA				8.323 €	6.215 €	-2.108 €
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA	2.525 €	434.130 €	537 €	4.087 €	6.055 €	1.968 €
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	357.940 €	1.371 €	413.498 €	419.560 €	445.722 €	26.163 €
70202	Indemnités d'occup. terrains et bâtiments exempts de TVA	448 €	1.348 €	400 €		260.548 €	260.548 €
70300	Récupération précompte immobilier	8.808 €	12.958 €	2.684 €	105.760 €	11.933 €	-93.827 €
70303	Récupération charges locatives	9.942 €	0 €	11.358 €	13.328 €		-13.328 €
70501	Ventes bâtiments sans TVA	-136.401 €	2.515.044 €	432.691 €	495.438 €	298.571 €	-196.867 €
70502	Ventes terrains sans TVA	705.844 €	1.590.203 €	3.146.075 €	764.495 €	2.107.983 €	1.343.488 €
70511	Ventes bâtiments avec TVA		300.987 €	754.420 €	106.739 €	393.845 €	287.105 €
70601	Ventes actions			120.328 €			0 €
<b>Total Rénovation urbaine</b>		<b>1.641.857 €</b>	<b>6.458.315 €</b>	<b>5.480.994 €</b>	<b>2.408.908 €</b>	<b>3.939.461 €</b>	<b>1.530.553 €</b>

## Les recettes propres dans le cadre des missions déléguées

Le tableau ci-dessous donne un aperçu de l'évolution et de la répartition du chiffre d'affaires des missions déléguées (611.143 euros en 2021).

Compte	Libellé	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
70000	Commissions						
70001	Ventes diverses avec TVA			31.195 €	182.458 €	110.770 €	110.770 €
70002	Récupération de frais avec TVA	11.828 €	13.021 €	101.012 €	51.698 €	83.425 €	71.597 €
70101	Loyers terrains et bâtiments avec TVA		42.722 €			99.747 €	99.747 €
70200	Canons terrains et bâtiments exempts de TVA						
70201	Loyers terrains et bâtiments exempts de TVA	165.172 €	305.175 €	194.831 €	132.059 €	-	165.172 €
70202	Indemnités d'occupation terrains et bâtiments exempts de TVA						
70300	Récupération précompte immobilier			850.115 €	565.023 €		
70301	Récupération taxes régionales et communales			209.240 €		130.013 €	130.013 €
70303	Récupération charges locatives	1.280 €	6.050 €		20.000 €	-	1.280 €
70501	Ventes bâtiments sans TVA						
70502	Ventes terrains sans TVA						
70511	Ventes bâtiments avec TVA						
70512	Ventes terrains avec TVA						
70601	Ventes actions						
70700	Facturation mission déléguée	7.583 €			1.687.641 €	187.189 €	179.606 €
	<b>Chiffre d'affaires Missions déléguées</b>	<b>185.864 €</b>	<b>366.968 €</b>	<b>1.386.392 €</b>	<b>2.638.879 €</b>	<b>611.143 €</b>	<b>- 2.027.736 €</b>

En concertation avec le responsable de Brusafe/ERIP et les commissaires, une mise en concordance des comptes de 2020 entre les institutions a eu lieu. Suite à cela, il y a eu en 2020 une refacturation des travaux de la phase 1 pour 2020 et 2019. Cela explique l'importante baisse du compte 70700 en 2021.

### 3. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation (10.739.277 euros) se composent principalement des subsides de fonctionnement et de la plus-value sur réalisation d'actifs immobilisés (vente de terrains du site CityCampus).

Compte	Libellé	2017	2018	2019	2020	2021	Δ 2021 - 2020
74000	Subsides de fonctionnement	6.210.589 €	6.512.607 €	6.315.725 €	6.354.307 €	6.777.565 €	423.258 €
74020	Dotation CCFB	39.535 €	34.108 €	37.681 €	40.610 €	42.960 €	2.350 €
74030	Subsides Actiris	65.182 €	45.012 €	92.129 €	34.068 €	11.365 €	- 22.702 €
74040	Subsides divers	766.143 €	181.898 €	151.278 €		285.494 €	285.494 €
74100	Plus-values sur réalisation d'immobilisations	2.991.956 €	99.048 €	4.374 €		2.801.427 €	2.801.427 €
74200	Plus-values sur créances commerciales	450 €	2.949 €	353.639 €		100 €	100 €
74330	Créances assurances	20.079 €	74.884 €	45.853 €	33.993 €	46.444 €	12.451 €
74332	Créances impôts et taxes	21.938 €	4.139 €	11.599 €	25.080 €	- €	- 25.080 €
74333	Créances relatives au personnel	120.273 €	32.705 €	33.068 €		705.305 €	705.305 €
74334	Recettes diverses	60.411 €	333.390 €	364.144 €	34.763 €	45.512 €	10.749 €
74335	Créances service social	51.877 €	- €		5.425 €	23.106 €	17.681 €
	<b>Total citydev.brussels</b>	<b>10.348.434 €</b>	<b>7.320.740 €</b>	<b>7.409.490 €</b>	<b>6.528.246 €</b>	<b>10.739.277 €</b>	<b>4.211.031 €</b>

### 4. Charges d'exploitation

#### Frais généraux de fonctionnement

Les frais généraux de fonctionnement (61) s'élèvent à 5.113.800 euros en 2021 par rapport à 8.049.324 euros en 2020. Nous notons une baisse de **2.935.524 euros**.

La baisse la plus importante (2.042.734 euros) est due aux dépenses relatives à des travaux effectués à la demande de tiers. En 2020, cela représentait un montant de 2.249.294 euros (1.824.556 euros pour Blue Star, 412.976 euros pour Jules Cockx et 11.761,73 euros pour BridgeCity). En 2021, cela représente 206.560 euros.

La diminution est répartie entre différents postes des frais généraux de fonctionnement. En général, nous pouvons affirmer que le niveau de 2021 (5.113.800 euros) est à nouveau au niveau habituel (sans dépenses exceptionnelles décisives) et qu'il est plus bas que ceux de 2019 (6.031.060 euros) et 2018 (6.005.680 euros).

### **Frais de personnel**

Les frais de personnel s'élèvent à 14.316.654 euros en 2021 (par rapport à 13.134.081 euros en 2020). La stratégie de recrutement est visible dans les chiffres pour la deuxième année.

Il est important de savoir que le coût total du personnel d'un montant de 14.316.654 euros comprend une correction de 412.994 euros. Lors des contrôles internes, durant lesquels les chiffres de la masse salariale ont été mis en concordance d'après la déclaration ONSS et la comptabilité, nous avons constaté que le pourcentage pour le calcul de la cotisation de pension n'était pas correct.

Les coûts de personnel nets s'élèvent à 13.903.660 euros (14.316.654 euros - 412.994 euros).

### **Amortissements et autres charges d'exploitation**

Les amortissements s'élèvent à 5.554.094 euros en 2021 (par rapport à 5.719.829 euros en 2020).

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 5.236.633 euros. Elles comprennent toutes les taxes (précompte immobilier, taxes régionales et communales). La récupération des taxes s'exprime dans le chiffre d'affaires (70).

Pour les créances douteuses, une provision de 522.671 euros a été constituée. Voir le rapport sur la provision pour les créances commerciales en souffrance au 31/12/21 présentée au comité financier du 20 avril 2022 (note CF 2022-001).

## **5. Résultat financier**

Les produits financiers se composent de la prise en résultat prorata temporis des subsides en capital et s'élèvent à 3.141.035 euros.

Les charges financières se composent des intérêts des emprunts conclus et s'élèvent à 296.281 euros en 2021 (par rapport à 267.510 euros en 2020). En 2021, l'emprunt pour LionCity a été repris.

## **6. Bénéfice de l'exercice (9904)**

Le résultat de l'exercice s'élève à 6.091.176 euros.

## **7. Bénéfice de l'exercice 2021 à affecter**

citydev.brussels clôture l'exercice 2021 avec un résultat à affecter de 6.091.176 euros.

# Capacité de remboursement de citydev.brussels

Le cash-flow (capacité de remboursement à long terme) de citydev.brussels s'élève à :

Cash flow	2017	2018	2019	2020	2021
Résultat à affecter	6.301.428 €	6.966.151 €	11.869.085 €	7.384.537 €	6.091.176 €
Amortissements	4.548.425 €	4.942.307 €	5.610.500 €	5.719.829 €	5.554.094 €
Prise en résultat des subsides en capital	- 5.091.512 €	- 8.717.230 €	- 4.628.259 €	- 3.516.245 €	- 3.141.035 €
<b>Total</b>	<b>5.758.341 €</b>	<b>3.191.228 €</b>	<b>12.851.326 €</b>	<b>9.588.122 €</b>	<b>8.504.235 €</b>
<b>Corrections/caractère exc.</b>					
Provisions	- 1.596.500 €		- 9.738.605 €	- 4.562.481 €	- €
Subsides en capital		-			
Immobilisations financières		-			
Divers			1.252.082 €		
<b>Cash flow corrigé</b>	<b>4.161.841 €</b>	<b>3.191.228 €</b>	<b>3.112.721 €</b>	<b>5.025.640 €</b>	<b>8.504.235 €</b>

Le tableau ci-dessous montre que, avec le cash-flow corrigé de 2021 (8.504.235 euros), citydev.brussels est en mesure de faire face aux remboursements de capital des prêts (engagements existants). L'institution dispose d'un **free cash-flow** (cash-flow corrigé moins le remboursement d'emprunts) de 2.904.235 euros en 2021.

Cash flow	2017	2018	2019	2020	2021
Résultat à affecter	6.301.428 €	6.966.151 €	11.869.085 €	7.384.537 €	6.091.176 €
Amortissements	4.548.425 €	4.942.307 €	5.610.500 €	5.719.829 €	5.554.094 €
Prise en résultat des subsides en capital	- 5.091.512 €	- 8.717.230 €	- 4.628.259 €	- 3.516.245 €	- 3.141.035 €
<b>Total</b>	<b>5.758.341 €</b>	<b>3.191.228 €</b>	<b>12.851.326 €</b>	<b>9.588.122 €</b>	<b>8.504.235 €</b>
<b>Corrections/caractère exc.</b>					
Provisions	- 1.596.500 €		- 9.738.605 €	- 4.562.481 €	- €
Subsides en capital		-			
Immobilisations financières		-			
Divers			1.252.082 €		
<b>Cash flow corrigé</b>	<b>4.161.841 €</b>	<b>3.191.228 €</b>	<b>3.112.721 €</b>	<b>5.025.640 €</b>	<b>8.504.235 €</b>
Crédit d'investissement KBC Bank	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €	- 1.300.000 €
Crédit d'investissement BNP Paribas Fortis		- 1.500.000 €	- 1.500.000 €	- 1.500.000 €	- 1.500.000 €
CBC				- 2.800.000 €	- 2.800.000 €
<b>Free cash flow</b>	<b>2.861.841 €</b>	<b>391.228 €</b>	<b>312.721 €</b>	<b>574.360 €</b>	<b>2.904.235 €</b>

## Événements importants après la fin de l'exercice comptable

---

Depuis la clôture de l'exercice comptable au 31 décembre 2021, il n'y a pas eu d'événements qui peuvent influencer de manière importante les résultats et la position financière de l'entreprise.

Pour 2021, les conséquences économiques et financières de la crise du coronavirus et de la situation géopolitique seront le plus grand défi. Les mesures nécessaires ont été prises pour déceler et observer à temps les effets possibles.

## 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

---

Par prudence, il ne sera pas tenu compte de la valeur des subsides en capital, qui font partie des capitaux propres, et, ainsi, il y a une dérogation aux règles d'évaluation. Ces dérogations sont reprises dans les commentaires des comptes annuels.

Pour les participations suivantes, il est dérogé aux règles d'évaluation avec mention dans les commentaires des comptes annuels : ImmoTivoli S.A., SBDI S.A., ICAB S.A., Josaphat et Anderlecht Moulart S.C.R.L. ainsi que Cityline S.A.

## Mentions requises par le Code des sociétés et des associations

---

Dans le cadre de l'application de l'article 7:96 du Code des sociétés et des associations, nous vous informons que, lors des votes par le conseil d'administration de notre institution, il n'y a eu aucune abstention en raison d'un conflit d'intérêts.

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

---

### Compromis d'achat et de vente

- En 2021, encore 14 compromis de vente pour des appartements du projet NovaCity ont été signés pour une valeur foncière totale de 383.199 euros.
- En 2021, encore 6 compromis de vente pour un appartement du projet GoWest ont été signés pour une valeur foncière totale de 273.138 euros.

Ces transactions ne sont pas reprises dans le chiffre d'affaires de 2021.

### Garanties bancaires au nom de citydev.brussels

- une garantie bancaire de 12.075 euros émise par BNP Paribas Fortis pour le projet cityfab 1 ;
- une garantie bancaire de 10.713.939 euros émise par la banque Belfius pour le projet CityCampus.

### Garanties bancaires en faveur de citydev.brussels

- Pour la bonne exécution des engagements vis-à-vis de citydev.brussels, des garanties externes en faveur de l'institution ont été constituées pour un montant de 9.112.835 euros.

## 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 6.091.176 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 2021.

Thomas Rycalts  
Administrateur délégué

Bernard Richelle  
Président

---

<sup>i</sup> ERP : Enterprise Ressource Planning