

**URBANI S.A.**  
Rue du Gruyer 50  
1170 - BRUXELLES

R.P.M.: Bruxelles  
0435.492.980 0408217768

**PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 28/05/2013 TENU AU SIEGE DE LA SOCIETE**

La réunion est ouverte à 18 hrs sous la présidence de Monsieur Emmanuel HUPIN qui appelle Monsieur Baptiste HUPIN aux fonctions de Secrétaire.

Sont présents ou représentés à la réunion, les administrateurs dont les noms sont indiqués sur la liste des présences signée par eux ou par ceux qui les représentent et qui est annexée au présent P.V.

Le Président constate que le quorum de présences exigé est atteint et que le conseil peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

Le Président propose ensuite d'examiner l'ordre du jour :

1. Examen des comptes au 31/12/2012 et approbation du projet de rapport de gestion.
2. Préparation de l'assemblée générale ordinaire.
3. Convocation de l'assemblée générale ordinaire
4. Divers

**1. Examen des comptes au 31/12/2012 et approbation du projet de rapport de gestion**

L'exercice se clôture par une perte de 179.591,95 € après avoir transféré la plus-value de 670.281,16 € sur les ventes en réserves immunisées et impôts différés. Le total du bilan s'élève à 27.771.532,33 €.

Compte tenu de cette communication et après que les comptes annuels aient été discutés et que toutes les informations demandées aient été obtenues, le Conseil arrête les comptes annuels tels qu'ils sont repris en annexe.

Après concertation et mise au point du texte du rapport de gestion, celui-ci est arrêté comme repris en annexe.

Il est décidé de proposer à l'assemblée générale des actionnaires de fixer l'affectation des résultats comme suit :

Perte de l'exercice	:	- 179.591,95 €
Résultats reportés	:	- 986.851,22 €
		-----
Perte à reporter	:	-1.166.443,17 €

1 5 d

## **2. Préparation de l'assemblée générale ordinaire .**

Après discussion et délibération, le conseil d'administration s'en tient à l'ordre du jour suivant :

1. Rapport de gestion.
2. Approbation des comptes annuels 2012.
3. Affectation des résultats.
4. Décharge aux administrateurs.
5. Divers

## **3. Convocation de l'assemblée générale ordinaire.**

Le conseil d'administration décide de fixer la date de l'assemblée générale au 11 juin à 17 hrs.

## **4. Divers**

Le conseil d'administration décide d'adopter les règles d'amortissement suivantes :

- Gros œuvre lors de constructions ou de travaux affectant la structure : 3 %
- Gros œuvre lors des travaux de transformations : 5 %
- Tout ce qui peut être repris sous la rubrique générale « installations » : 10 %
- Travaux d'entretien amortissables : 20 %

Etant donné que l'ordre du jour est épuisé et qu'aucune des personnes présentes ne demande la parole, le Président lève la réunion à 19 hrs

Le Président



Le Secrétaire

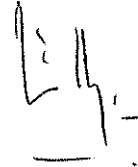


**URBANI SA**  
Rue du Gruyer 50  
1170 - BRUXELLES

R.P.M.: Bruxelles  
0408.217.768

**LISTE DE PRESENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Du 28/05/2013 TENU AU SIEGE DE LA SOCIETE**

Emmanuel HUPIN,  
Administrateur.



BRENUS S.C.A.,  
Administrateur,  
Représentée par son gérant, Monsieur Emmanuel HUPIN



Philippe BORREMANS,  
Administrateur.



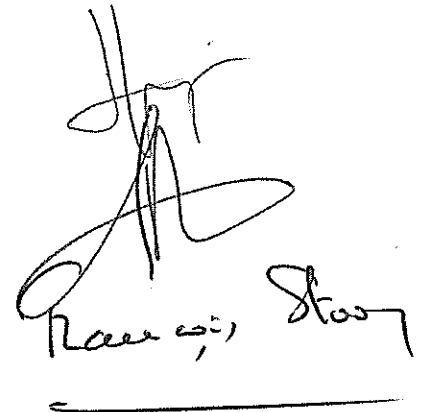
William BORREMANS,  
Administrateur.

PP 

Brigitte BORREMANS,  
Administrateur.

PP 

Baptiste HUPIN,  
Administrateur.



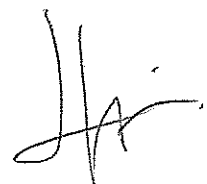
Olivier VANCAUWELAERT,  
Administrateur.

François STOOP,  
Administrateur.

Le Président,



Le Secrétaire,



**URBANI S.A.**  
Rue du Gruyer 50  
1170 - BRUXELLES

R.P.M.: Bruxelles  
0408.217.768

**RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2012**

**Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation les comptes annuels se rapportant à l'exercice 2012.**

La filialisation de la SA COBRUGEST par URBANI annoncée a été réalisée comme prévu. Le conseil d'administration des deux sociétés poursuit l'intégration des deux sociétés par un projet de fusion (en cours) avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Les premiers mois de l'année 2013 permettent d'affirmer, que les objectifs de la mise en place d'une organisation plus efficace et le développement d'une croissance plus rapide et plus performante sont atteints. Soulignons également quelques opérations telles que l'acquisition d'un nouvel immeuble rue Picard à Molenbeek et la vente de plusieurs appartements situés sur la place Bosch et à la rue du Rivage à Wavre, une partie des appartements de la rue de Tervaeete.

**1. Compte de résultats 2012**

L'année se clôture avec une perte de 179.591,95 € contre une perte de 470.855,29 € au 31 décembre 2011, après avoir transféré la plus-value de 670.281,16 € sur les ventes en réserves immunisées et impôts différés

Les résultats 2012 sont également influencés par la politique d'amortissements de la société, ceux-ci s'élevant à 763.389,96 € auxquels s'ajoute la réduction de valeur sur les frais d'acquisition du projet Picard à concurrence de 19.448,89 €.

Les produits de l'exercice sont composés des loyers, des charges locatives et des autres produits d'exploitation.

Les loyers et charges locatives perçus se sont élevés à 1.067.675,08 € en 2012 contre 1.063.252,58 € en 2011.

Les autres produits d'exploitation sont principalement constitués de rémunérations d'administrateur et de récupération de frais divers. En 2012, ces produits représentent 142.629,49 € contre 70.321,28 € en 2011.

Les biens et services divers se sont élevés à 551.167,07 € contre 532.124,86 € au 31 décembre 2011.

Les charges de personnel sont comparables à celles de l'année précédente.

La dotation aux amortissements pour l'année 2012 s'est élevée à 763.389,96 € contre 782.897,22 € en 2011. Si on ajoute le montant de la réduction de valeur sur frais accessoires du terrain Picard, on obtient un montant de 782.838,85 € pour cette rubrique, soit un montant identique à celui de l'année 2011 à quelques euros près.

Les autres charges d'exploitation composées essentiellement de taxes diverses et de précomptes immobiliers sont passées de 75.225,17 € en 2011 à 72.113,69 € en 2012. Cette légère diminution est liée principalement à la vente des appartements Bosch.

Les résultats d'exploitation 2012 affichent une perte de 248.098,03 € contre une perte de 299.177,63 € en 2011.

En 2012, les produits financiers représentent 12.785,17 € et les charges financières 346.512,60 € contre respectivement 6.709,15 € et 360.685,31 € en 2011.

Les produits exceptionnels de 2012 s'élevant à 1.135.715,86 €, comportent la plus-value sur la vente des appartements « Bosch » et « Tervaete » à hauteur de 1.129.342,71 €.

Les résultats de l'exercice 2012, largement influencés par la politique d'amortissements de l'entreprise et des plus-values sur ventes, dégagent avant impôts et influences des prélèvements et transferts aux réserves immunisées et impôts différés, un bénéfice de 553.021,20 € contre 44.850,67 € en 2011.

Les prélèvements sur réserves immunisées et impôts différés viennent augmenter positivement les résultats à concurrence de 386.216,21 €, alors que les transferts vers les réserves immunisées et impôts différés, destinés à exonérer temporairement les plus-values réalisées, viennent influencer négativement les résultats à hauteur de 1.118.339,61 €.

## 2. Affectation des résultats

Présumant que l'Assemblée acceptera la proposition d'affectation, le projet de bilan est présenté après affectation du résultat :

Perte de l'exercice :	-179.591,95 €
Résultats antérieurs :	-986.851,22 €
	-----
Perte à reporter	-1.166.443,17 €

## 3. Commentaires sur les comptes de bilan visant à donner une image fidèle de la situation de la société arrêtée au 31 décembre 2012.

Au 31 décembre 2012, le montant total des actifs immobilisés s'élève à 26.478.146,32 € contre 13.526.702,90 € au 31 décembre 2011.

Ces actifs immobilisés sont composés des éléments suivants :

	Valeur nette <u>2012</u>	Valeur nette <u>2011</u>	€
Frais d'établissement	0,00 €	0,00	€
Immobilisations incorporelles	110.360,22 €	221.892,18 €	
Terrains et constructions	13.819.076,10 €	12.680.855,89 €	
Machines et outillages	3.205,78 €	1.544,77 €	
Mobilier et matériel roulant	56.845,89 €	41.619,75 €	
Immobilisations financières	12.488.658,33 €	580.790,31 €	
Total	26.478.146,32 €	13.526.702,90 €	

Au cours de l'exercice, la société a fait l'acquisition de travaux pour un total de 532.849,30 € et a cédé les appartements 39,41 et 43 de la rue Tervaete ainsi que plusieurs appartements de l'immeuble « Place Bosch ».

Le conseil d'administration confirme que la valeur de « Pavillons d'Octroi » est justifiée et ne doit pas faire l'objet de réduction de valeur.

A la fin de l'exercice précédent, le montant des immobilisations financières comportait une caution en numéraire de 110.000 €, versée en vue de l'acquisition de l'immeuble de la rue Picard. Cette caution n'apparaît plus au bilan en 2012 suite à l'acquisition effective de l'immeuble.

Après reclassement, les actifs circulants se montent à 1.293.386,01 € contre 1.997.847,38 € au 31 décembre 2011 et sont représentés principalement par un terrain en stock d'un montant de 247,89 €, des créances commerciales d'un montant de 30.862,66 €, des autres créances d'un montant de 363.034,29 €, des valeurs disponibles de 851.373,91 € et des comptes de régularisation pour un montant de 47.867,26 €.

Le conseil d'administration présente les comptes après affectation des résultats de l'exercice 2012.

Les fonds propres se décomposent comme suit :

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Capital souscrit	7.560.141,80 €	4.201.170,80 €
Primes d'émission	8.658.897,02 €	0,00 €
Réserve légale	93.298,76 €	93.298,76 €
Réserves immunisées	2.519.675,41 €	1.851.966,40 €
Réserves disponibles	443.387,77 €	443.387,77 €
Résultats reportés	- 1.166.443,17 €	-986.851,22€
	-----	-----
	18.108.957,59 €	5.602.972,51 €

Sur cette base, les fonds propres au 31 décembre 2012, après affectation des résultats, s'élèvent à 18.108.957,59 € contre 5.602.972,51 € au 31 décembre 2011.

Le capital de 7.560.141,80 € comprend une réserve négative de 3.015.300,55 € suite à une opération de fusion antérieure afin de compenser la disparition des réserves immunisées des filiales absorbées.

Les impôts différés se montent à 2.588.076,22 € contre 2.523.661,83 € au 31 décembre 2011. Les mutations sur ces comptes correspondent d'une part aux transferts positifs d'une partie de la plus-value enregistrée sur la vente de « Bosch » et d'autre part, aux transferts négatifs annuels de ces impôts différés en résultats.

Les dettes, d'une hauteur de 7.074.498,52 € contre 7.397.915,94 € au 31 décembre 2011 se ventilent comme suit :

	<u>31/12/12</u>	<u>31/12/11</u>
Dettes à plus d'un an :	5.927.193,96 €	6.321.631,74 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année:	417.710,75 €	440.893,91 €
Dettes financières:	0,00 €	185.213,61 €
Dettes commerciales:	398.384,11 €	113.220,54 €
Dettes fiscales, salariales et sociales:	2.901,56 €	8.486,57 €
Autres dettes	300.215,08 €	300.577,75 €
Comptes de régularisation :	25.263,06 €	27.891,82€
	-----	-----
	7.074.498,52 €	7.397.915,94 €

#### 4. Principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

Vu la nature de l'activité de la société, celle-ci ne s'expose à aucun risque ou incertitude particulier.

**5. Evénements importants susceptibles de modifier substantiellement le cours de la société depuis la clôture de l'exercice.**

Un projet de fusion avec la société filiale Cobrugest SA a été déposé au greffe du Tribunal de commerce fin janvier 2013 ; cette fusion présente différents intérêts dont le renforcement de la capacité financière de la société issue de la fusion, la réduction des coûts de gestion et la simplification de la structure.

**6. Etant donné la nature de l'objet social, la société n'a engagé aucune dépense de recherche et développement.**

**7. La société n'a procédé à aucun rachat d'actions propres.**

**8. La société n'a pas utilisé durant l'exercice écoulé d'instruments financiers visés l'article 96 8° du Code des Sociétés.**

**9. Application des règles comptables en continuité (art.96,6° du Code des sociétés)**

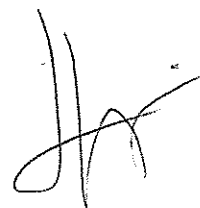
Bien que le compte de résultats fasse apparaître une perte au cours des deux derniers exercices, le conseil d'administration décide de maintenir les règles d'évaluation en continuité, car la solvabilité de l'entreprise n'est pas menacée. En effet, l'appréciation des fonds propres doit tenir compte d'une plus-value importante sur immeubles, de l'ordre de 8.800.000 €, ce qui renforce considérablement sa solvabilité.

**10. Nous vous prions de donner décharge aux administrateurs pour l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice écoulé.**

Fait à Bruxelles, le 28 mai 2013

Le Président,

Le Secrétaire





**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	20/28	<b>26.478.146,32</b>	<b>13.526.702,90</b>
<b>I. Frais d'établissement (annexe I)</b>	20		
204000 FRAIS DE RESTRUCTURATION	20	16.100,00	16.100,00
204009 AMORT S/ FR DE RESTRUCTURATION	20	(16.100,00)	(16.100,00)
<b>II. Immobilisations incorporelles (ann. II)</b>	21	<b>110.360,22</b>	<b>221.892,18</b>
211000 PROGRAMMES INFORMATIQUES	21	3.327,50	3.327,50
211009 AMORT. S/PROGRAMMES INFORMAT.	21	(908,00)	(242,50)
212000 GOODWILL	21	79.215,96	79.215,96
212009 AMORTISSEMENTS GOODWILL	21	(79.215,96)	(79.215,96)
212100 MALI DE FUSION	21	554.332,28	554.332,28
212109 AMORT.S/MALI DE FUSION	21	(446.391,56)	(335.525,10)
<b>III. Immobilisations corporelles (ann. III)</b>	22/27	<b>13.879.127,77</b>	<b>12.724.020,41</b>
<b>A. Terrains et constructions</b>	22	<b>13.819.076,10</b>	<b>12.680.855,89</b>
220000 TERRAIN PLACE PINOY	22	3.315,21	3.315,21
220008 MALI DE FUSION PARTIE TERRAIN	22	2.494,28	2.494,28
220020 IMMEUBLE PLACE PINOY	22	21.305,67	21.305,67
220028 MALI DE FUSION PARTIE IMMEUBLE	22	16.029,83	16.029,83
220029 AMORT S/IMMEUBLE PLACE PINOY	22	(35.334,90)	(33.467,62)
220050 AMENAGEMENTS 10 ANS PLACE PINOY	22	9.071,77	9.071,77
220059 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS PLACE PINOY	22	(9.071,77)	(9.071,77)
220080 + VALUES REEVAL TERRAIN PLACE PINOY	22	7.036,45	7.036,45
220090 + VALUES REEVAL IMMEUBLE PLACE PINOY	22	88.985,89	88.985,89
220099 AMORT +VALUES REEVAL IM. PLACE PINOY	22	(56.306,86)	(50.351,87)
220100 TERRAIN BOONDAEL 166+168	22	19.583,59	19.583,59
220120 IMMEUBLE BOONDAEL 166+168	22	94.162,36	94.162,36
220129 AMORT S/IMMEUBLE BOONDAEL 166+168	22	(73.446,63)	(70.621,76)
220140 AMENAGEMENTS 20 ANS BOONDAEL 166+168	22	64.880,21	54.125,98
220149 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS BOONDAEL	22	(14.155,83)	(11.167,87)
220150 AMENAGEMENTS 10 ANS BOONDAEL 166+168	22	291.506,82	291.506,82
220159 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS BOONDAEL	22	(258.965,79)	(254.056,47)
220160 AMENAGEMENTS 5 ANS BOONDAEL 166+168	22	30.746,64	30.746,64
220169 AMORT S/AMENAGEMENTS 5 ANS BOONDAEL	22	(29.662,93)	(27.537,61)
220180 + VALUES REEVAL TERRAIN BOONDAEL	22	132.826,94	132.826,94
220190 + VALUES REEVAL IMMEUBLE BOONDAEL	22	752.685,99	752.685,99
220199 AMORT + VALUES REEVAL IMMEUBLE BOONDAEL	22	(401.633,28)	(351.429,12)
220300 TERRAIN DE HAERNE	22	24.789,35	24.789,35
220320 IMMEUBLE DE HAERNE	22	235.498,85	235.498,85
220329 AMORT S/IMMEUBLE DE HAERNE	22	(137.227,69)	(130.162,72)
220340 AMENAG 20 ANS DE HAERNE	22	140.507,79	74.191,66
220349 AMORT AMENAG 20 ANS / DE HAERNE	22	(9.691,23)	(3.824,97)
220350 AMENAGEMENTS 10 ANS DE HAERNE	22	619.683,19	619.683,19
220359 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS DE HAERNE	22	(613.933,65)	(610.468,41)
220360 AMENAGEMENTS 5 ANS DE HAERNE	22	6.299,87	6.299,87
220369 AMORT. S/AMENAG 5 ANS DE HAERNE	22	(5.830,90)	(5.340,22)
220380 + VALUES REEVAL TERRAIN DE HAERNE	22	132.143,54	132.143,54
220390 + VALUES REEVAL IMMEUBLE DE HAERNE	22	748.813,39	748.813,39
220399 AMORT S/+ VALUES REEVAL IM DE HAERNE	22	(285.148,16)	(249.504,64)
220400 TERRAIN BOSCH WAVRE	22		6.255,75
220420 IMMEUBLE BOSCH WAVRE	22		56.301,75
220429 AMORT S/IMMEUBLE BOSCH WAVRE	22		(12.313,88)

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
220430 FR.ACCES. S/IMMEUBLE BOSCH WAVRE	22		7.853,80
220439 AMORT S/FR.ACCES. S/IMMEUBLE BOSCH WAVRE	22		(1.717,72)
220440 AMENAGEMENTS 20 ANS BOSCH WAVRE	22		53.582,64
220449 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS BOSCH WAVRE	22		(17.726,78)
220450 AMENAGEMENTS 10 ANS BOSCH WAVRE	22		8.866,19
220459 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS BOSCH WAVRE	22		(6.576,54)
220460 AMENAGEMENTS 5 ANS BOSCH WAVRE	22		2.495,97
220469 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS BOSCH WAVRE	22		(2.495,97)
220480 + VALUES REEVAL TERRAIN BOSCH WAVRE	22		3.006,46
220490 + VALUES REEVAL IMMEUBLE BOSCH WAVRE	22		12.091,61
220499 AMORT S/+ VALUES REEVAL IMMEUBLE BOSCH	22		(2.539,23)
220500 TERRAIN RIVAGE-WAVRE	22		21.146,85
220520 IMMEUBLE RIVAGE-WAVRE	22		119.832,18
220529 AMORT S/IMMEUBLE RIVAGE-WAVRE	22		(22.674,44)
220540 AMENAG.20 ANS RIVAGE	22		308.349,81
220549 AMORT.S/AMENAG.20 ANS RIVAGE	22		(55.950,31)
220550 AMENAG. 10 ANS RIVAGE	22		5.737,79
220559 AMORT.S/AMENAG. 10 ANS RIVAGE	22		(2.914,57)
220560 AMENAG. 5 ANS RIVAGE	22		14.279,54
220569 AMORT S/AMENAG. 5 ANS RIVAGE	22		(5.207,53)
220600 TERRAIN RUE BXL 22-WAVRE	22	63.897,37	63.897,37
220620 IMMEUBLE RUE BXL 22 -WAVRE	22	362.070,58	362.070,58
220629 AMORT S/IMMEUBLE RUE BXL 22 -WAVRE	22	(80.767,13)	(69.905,02)
220640 AMENAGEMENT 20 ANS RUE BXL 22	22	1.146.381,06	1.143.577,06
220649 AMORT S/AMENAGEMENTS 20ANS RUE BXL 22 W	22	(336.448,65)	(279.201,68)
220650 AMENAG.10 ANS BRUXELLES 22	22	260.483,98	260.483,98
220659 AMORT.AMENAG 10 ANS BRUXELLES 22	22	(142.202,59)	(116.154,18)
220660 AMENAGEMENTS 5 ANS RUE BXL 22-WAVRE	22	121.536,55	121.536,55
220669 AMORT S/AMENAGEMENTS 5 ANS RUE BXL22-W	22	(119.853,71)	(103.663,77)
220800 TERRAIN FBG DE MONS	22	36.433,75	36.433,75
220840 AMENAGTS 20 ANS FBG DE MONS	22	1.374.682,17	269.355,34
220849 AMORT S/AMENAGMTS 20 ANS FBG MONS	22	(65.277,84)	(28.761,65)
220850 AMENAG 10 ANS FBG DE MONS	22	58.331,18	58.331,18
220859 AMORT S/ AMENAGTS 10 FBG DE MONS	22	(58.331,18)	(58.331,18)
220900 TERRAIN DEVIGNE	22	115.537,13	115.537,13
220920 IMMEUBLE DEVIGNE	22	594.275,49	594.275,49
220929 AMORT.S/IMMEUBLE DEVIGNE	22	(179.546,76)	(160.626,04)
220930 FRAIS ACQUIS IMMEUBLE DEVIGNE	22	60.434,88	60.434,88
220935 INTERETS INTERCALAIRES DEVIGNE	22	53.945,43	55.613,85
220939 AMORT.S/FRAIS ACQUIS IMMEUBLE DEVIGNE	22	(11.643,26)	(9.830,21)
220940 AMENAG.20 ANS DEVIGNE	22	2.875.323,75	2.849.208,49
220949 AMORT S/AMENAG 20 ANS DEVIGNE	22	(380.041,37)	(236.753,53)
220950 AMENAG. 10 ANS DEVIGNE 21	22	37.068,35	37.068,35
220959 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS DEVIGNE	22	(23.169,20)	(19.462,35)
220960 AMENAG. 5 ANS DEVIGNE	22	14.166,94	14.166,94
220969 AMORT.S/AMENAG. 5 ANS DEVIGNE	22	(12.694,69)	(12.077,21)
221100 TERRAIN TERVAETE 57	22	20.754,68	25.400,41
221120 IMMEUBLE TERVAETE 57	22	143.813,20	176.004,40
221129 AMORT S/IMMEUBLE TERVAETE 57	22	(73.993,74)	(86.242,14)
221140 AMENAGEMENTS 20 ANS TERVAETE 57	22	51.219,70	41.274,32
221149 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS TERVAETE 57	22	(6.572,81)	(5.483,09)
221150 AMENAGEMENT 10 ANS TERVAETE 57	22	103.271,54	126.387,89
221159 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS TERVAETE 57	22	(100.328,26)	(122.204,89)
221160 AMENAGEMENT 5 ANS TERVAETE 57	22	6.275,08	7.679,70
221169 AMORT S/AMENAGEMENTS 5 ANS TERVAETE 57	22	(6.093,33)	(6.173,57)

Analyse financière schéma complet

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
221200 TERRAIN STALLAERT	22	26.400,65	26.400,65
221220 IMMEUBLE STALLAERT	22	2.350.043,81	2.350.043,81
221229 AMORT S/IMMEUBLE STALLAERT	22	(718.999,46)	(648.498,15)
221240 AMENAGEMENTS 20 ANS STALLAERT	22	44.765,08	38.462,00
221249 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS STALLAERT	22	(4.129,65)	(2.075,57)
221250 AMENAGEMENTS 10 ANS STALLAERT	22	128.180,31	128.180,31
221259 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS STALLAERT	22	(121.140,24)	(117.539,94)
221260 AMENAGEMENT 5 ANS STALLAERT	22	6.744,89	6.744,89
221269 AMORT S/AMENAGEMENTS 5 ANS STALLAERT	22	(6.186,44)	(4.837,46)
221300 TERRAIN TERVAETE 39/41/43	22		44.926,98
221320 IMMEUBLE TERVAETE 39/41/43	22		356.966,68
221329 AMORT S/IMMEUBLE TERVAETE 39/41/43	22		(171.344,00)
221340 AMENAGEMENTS 20 ANS TERVAETE 39/41/43	22		62.165,60
221349 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS TERVAETE 39/	22		(5.193,58)
221350 AMENAGEMENTS 10 ANS TERVAETE 39/41	22		132.566,04
221359 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS TERVAETE 39/	22		(77.853,10)
221360 AMENAGEMENT 5 ANS TERVAETE 39/41	22		11.626,94
221369 AMORT S/AMENAGEMENT 5 ANS TERVAETE 39/41	22		(8.354,67)
221400 TERRAIN ST ANTOINE	22	18.383,29	18.383,29
221420 IMMEUBLE ST ANTOINE	22	145.017,71	145.017,71
221429 AMORT S/IMMEUBLE ST ANTOINE	22	(69.608,48)	(65.257,95)
221440 AMENAGEMENTS 20 ANS ST ANTOINE	22	3.382,86	3.382,86
221449 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS ST ANTOINE	22	(262,91)	(93,76)
221450 AMENAGEMENTS 10 ANS ST ANTOINE	22	12.692,80	12.692,80
221459 AMORT S/AMENAGEMENTS 10 ANS ST ANTOINE	22	(11.766,39)	(11.390,42)
221460 AMENAGEMENTS 5 ANS ST. ANTOINE	22	9.025,90	9.025,90
221469 AMORT S/AMENAGEMENTS 5 ANS ST ANTOINE	22	(7.181,41)	(5.376,23)
221500 TERRAIN ZENOBE GRAMME	22	125.000,00	125.000,00
221520 IMMEUBLE ZENOBE GRAMME	22	1.125.000,00	1.125.000,00
221529 AMORT S/IMMEUBLE ZENOBE GRAMME	22	(123.811,81)	(85.739,94)
221530 FR.ACCES. S/IMMEUBLE ZENOBE	22	144.062,23	144.062,23
221540 AMENAGEMENT 20 ANS ZENOBE GRAMME	22	346.987,41	78.167,85
221549 AMORT S/AMENAGEMENT 20 ANS ZENOBE GRAMME	22	(13.544,97)	(6.738,30)
221600 TERRAIN BEGONIAS	22	12.022,84	12.022,84
221608 MALI DE FUSION PARTIE TERRAIN	22	34.974,78	34.974,78
221610 FRAIS ACQUIS. TERRAIN BEGONIAS	22	1.707,24	1.707,24
221620 IMMEUBLE BEGONIAS	22	108.205,52	108.205,52
221628 MALI DE FUSION PARTIE IMMEUBLE	22	198.190,40	198.190,40
221629 AMORT S/IMMEUBLE BEGONIAS	22	(106.575,52)	(97.383,64)
221630 FR.ACCES. S/IMMEUBLE BEGONIAS	22	18.575,60	18.575,60
221639 AMORT S/FR.ACCES.IMMEUBLE BEGONIAS	22	(18.575,60)	(18.575,60)
221640 AMENAGEMENTS 20 ANS BEGONIAS	22	489.787,86	482.394,81
221649 AMORT S/AMENAGEMENTS 20 ANS BEGONIAS	22	(73.605,76)	(50.702,03)
221700 TERRAIN PICARD	22	150.000,00	
221720 IMMEUBLE PICARD	22	850.000,00	
221729 AMORT S/IMMEUBLE PICARD	22	(1.086,89)	
221730 FR.ACCES. S/IMMEUBLE PICARD	22	110.210,36	
221739 AMORT S/FR.ACCES.IMMEUBLE PICARD	22	(117,44)	
221740 AMENAGEMENTS 20ANS PICARD	22	13.979,00	
221749 AMORT S/AMENAGEMENTS 20ANS PICARD	22	(388,85)	
221990 PLUS-VALUES ACTEES EN ATTENTE EX WYLF	22	1.369.722,66	1.369.722,66
221999 AMORT S/PLUS-VALUES ACTEES EN ATTENTE EX	22	(161.901,58)	(138.642,90)
B. Installations, machines et outillage	23	3.205,78	1.544,77
230000 INSTALLATIONS EX GARAGE MARC	23	1.315,15	1.315,15

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
230009 AMORT S/INSTALLATIONS EX GARAGE MARC	23	(1.315,15)	(1.315,15)
230500 AMENAGEMENTS IMMEUBLES EX WYLF	23	275.223,54	275.223,54
230509 AMORT S/ AMENAGEMENTS IMMEUBLES EX WYLF	23	(275.223,54)	(275.223,54)
232000 OUTILLAGE	23	9.972,49	7.683,97
232009 AMORT S/OUTILLAGE	23	(6.766,71)	(6.139,20)
<b>C. Mobilier et matériel roulant</b>	24	56.845,89	41.619,75
240000 MOBILIER	24	40.861,90	40.861,90
240009 AMORT S/MOBILIER	24	(35.847,74)	(34.644,47)
240100 MATERIEL DE BUREAU	24	19.650,58	19.650,58
240109 AMORT S/MATERIEL DE BUREAU	24	(13.857,64)	(11.995,37)
240300 MATERIEL INFORMATIQUE	24	32.905,98	31.035,06
240309 AMORT S/MATERIEL INFORMATIQUE	24	(29.590,32)	(26.413,28)
240400 MATERIEL D'EXPLOITATION	24	8.556,25	3.119,14
240409 AMORT	24	(1.285,67)	(243,04)
241000 MATERIEL ROULANT-MIXTE	24	25.693,12	18.503,53
241009 AMORT S/MATERIEL ROULANT-MIXTE	24	(5.068,42)	(18.503,53)
241100 MATERIEL ROULANT UTILITAIRE	24	35.648,82	35.648,82
241109 AMORT S/MATERIEL ROULANT-UTILITAIRE	24	(24.409,39)	(20.219,00)
241200 VELOS MIS A DISPOSITION LOCATAIRES	24	6.154,95	6.154,95
241209 AMORT S/VELOS	24	(2.566,53)	(1.335,54)
<b>D. Location-financement et droits similaires</b>	25		
<b>E. Autres immobilisations corporelles</b>	26		
<b>F. Immobilisations en cours et acomptes versés</b>	27		
<b>IV. Immobilisations financières (ann. IV et V)</b>	28	12.488.658,33	580.790,31
<b>A. Entreprises liées</b>	280/1	12.488.658,33	470.790,31
1. Participations	280	12.488.658,33	470.790,31
280200 PARTICIPATION PDO	280	470.790,31	470.790,31
280850 PARTICIPATION COBRUGEST	280	12.017.868,02	
2. Créances	281		
<b>B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation</b>	282/3		
1. Participations	282		
2. Créances	283		
<b>C. Autres immobilisations financières</b>	284/8		110.000,00
1. Actions et parts	284		
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8		110.000,00
286000 GARANTIES VERSEES	285/8		110.000,00
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	1.293.386,01	1.997.847,38
<b>V. Créances à plus d'un an</b>	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
<b>VI. Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	3	247,89	247,89
A. Stocks	30/36	247,89	247,89
1. Approvisionnements	30/31		
2. En-cours de fabrication	32		
3. Produits finis	33		
4. Marchandises	34		
5. Immeubles destinés à la vente	35	247,89	247,89
350000 IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE	35	247,89	247,89
6. Acomptes versés	36		

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
B. Commandes en cours d'exécution	37		
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	<b>40/41</b>	<b>393.896,95</b>	<b>1.586.482,52</b>
A. Créances commerciales	40	30.862,66	62.525,21
400000 LOCATAIRES	40	29.477,31	36.010,59
406001 ACPTES VERSES	40	1.385,35	26.514,62
407000 CREANCES DOUTEUSES	40	8.927,81	
409000 REDUCTIONS DE VALEUR ACTEES(-)	40	(8.927,81)	
B. Autres créances	41	363.034,29	1.523.957,31
411202 C/C TVA STUDIO1	41		489,98
412000 IMPOTS ET PRECPTES A RECUPERER	41	2.311,86	16.157,72
414000 CREANCES S/VENTE RIVAGE DUPLEX	41	1.500,00	1.500,00
414003 CREANCES S/REVENTE BOSCH	41		1.396.500,00
414007 CREANCES S/REVENTE TERVAETE	41	177.984,76	
416200 C/C PDO	41	168.231,95	106.633,66
416600 C/C Y.Z.	41	714,62	722,37
416700 C/C A.H.	41		1.953,58
483850 C/C COBRUGEST	41	12.291,10	
<b>VIII. Placements de trésorerie (ann. V et VI)</b>	<b>50/53</b>		
A. Actions propres	50		
B. Autres placements	51/53		
<b>IX. Valeurs disponibles</b>	<b>54/58</b>	<b>851.373,91</b>	<b>368.776,08</b>
550020 FORTIS EPARGNE 035-7769970-20	54/58		70.000,00
550040 DEXIA 068-2341690-40 URBANI	54/58	97.708,36	
550051 ING VUE 370-04838000-51 STUDIO1	54/58		1.362,96
550214 DEXIA 088-2542292-14	54/58	659.259,77	
550308 ING LIVRET VERT 370-4639043-08 STUDIO1	54/58		30.716,98
550508 TRIODOS 523-0804645-08	54/58	86.438,35	249.892,98
550740 FORTIS 210-0046440-29 EX WYLF	54/58		3.990,75
550867 KBC 735-0268187-67	54/58	7.967,43	12.651,08
570000 CAISSE	54/58		161,33
<b>X. Comptes de régularisation (ann. VII)</b>	<b>490/1</b>	<b>47.867,26</b>	<b>42.340,89</b>
490000 CHARGES A REPORTER	490/1	46.017,44	41.063,33
490818 INT S/FIN KBC 726-6778298-18	490/1	320,56	704,76
491000 PRODUITS ACQUIS	490/1	1.529,26	572,80
<b>TOTAL DE L'ACTIE</b>		<b>27.771.532,33</b>	<b>15.524.550,28</b>

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
	10/15	18.108.957,59	5.602.972,51
<b>I. Capital (ann. VIII)</b>	10	7.560.141,80	4.201.170,80
<b>A. Capital souscrit</b>	100	7.560.141,80	4.201.170,80
100000 CAPITAL SOUSCRIT	100	7.560.141,80	4.201.170,80
100100 RES. TAXEES NEG INCORP. AU CAPITAL	100	(3.015.300,55)	(3.015.300,55)
100200 RES. IMMUNISEES INCLUSES DS LE CAPITAL	100	3.015.300,55	3.015.300,55
<b>B. Capital non appelé</b>	101		
<b>II. Primes d'émission</b>	11	8.658.897,02	
110000 PRIMES D'EMISSION	11	8.658.897,02	
<b>III. Plus-values de réévaluation</b>	12		
<b>IV. Réserves</b>	13	3.056.361,94	2.388.652,93
<b>A. Réserve légale</b>	130	93.298,76	93.298,76
130000 RESERVE LEGALE	130	93.298,76	93.298,76
<b>B. Réserves indisponibles</b>	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
<b>C. Réserves immunisées</b>	132	2.519.675,41	1.851.966,40
132000 RESERVES IM. S/DE WAND	132	289.606,71	306.285,19
132001 RESERVES IM. S/CROCQ	132	44.791,88	46.516,07
132005 RESERVES IM. S/KNOKKE	132	153.557,53	163.154,88
132006 RESERVES IM. S/GOODWILL EX WYLF	132	154.814,57	171.263,53
132010 RESERVES IM. S/CANON	132	469.043,79	495.101,78
132011 RESERVES IM. S/DEMOSTHENE	132	238.859,85	238.859,85
132014 RESERVES IM. S/BOSCH	132	498.719,92	430.785,10
132015 RESERVES IM. S/TERVAETE 57	132	106.562,62	
132016 RESERVES IMM. S/TERVAETE 39/41/43	132	563.718,54	
<b>D. Réserves disponibles</b>	133	443.387,77	443.387,77
133000 RESERVES DISPONIBLES EX WYLF	133	150.238,35	150.238,35
133100 RESERVES DISPONIBLES	133	293.149,42	293.149,42
<b>V. Bénéfice reporté</b>	140		
<b>Perte reportée</b>	141	(1.166.443,17)	(986.851,22)
141000 PERTE REPORTEE	141	(1.166.443,17)	(986.851,22)
<b>VI. Subsides en capital</b>	15		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b>			
	16	2.588.076,22	2.523.661,83
<b>VII. A Provisions pour risques et charges</b>	160/5		
1. Pensions et obligations similaires	160		
2. Charges fiscales	161		
3. Grosses réparations et gros entretien	162		
4. Autres risques et charges (ann. IX)	163/5		
<b>B. Impôts différés</b>	168	2.588.076,22	2.523.661,83
168000 IMPOTS DIFF. DE WAND	168	149.146,22	157.735,57
168001 IMPOTS DIFF. CROCQ	168	22.240,42	23.334,22
168005 IMPOTS DIFF. KNOKKE	168	79.070,14	84.012,03
168006 IMPOTS DIFF. GOODWILL EX WYLF	168	128.407,56	136.877,48
168010 IMPOTS DIFF. CANON	168	241.520,96	254.938,79

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
168011 IMPOTS DIFF. DEMOSTHENE	168	122.994,18	122.994,18
168012 IMPOTS DIFF. ACB	168	223.087,61	235.481,37
168013 IMPOTS DIFF. SIMMOFINA	168	1.019.664,78	1.286.467,47
168014 IMPOTS DIFF. BOSCH	168	256.801,85	221.820,72
168015 IMPOTS DIFF. TERVAETE 57	168	54.871,43	
168016 IMPOTS DIFF. TERVAETE 39/41/43	168	290.271,07	
<b>DETTES</b>	<b>17/49</b>	<b>7.074.498,52</b>	<b>7.397.915,94</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. X)</b>	<b>17</b>	<b>5.930.023,96</b>	<b>6.321.631,74</b>
<b>A. Dettes financières</b>	<b>170/4</b>	<b>5.927.193,96</b>	<b>6.320.131,74</b>
1. Emprunts subordonnés	170		
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171		
3. Dettes de location-financement et assimilées	172		
4. Etablissements de crédit	173	5.927.193,96	6.320.131,74
173015 DEXIA 410810-15 -PINOY	173		4.451,61
173152 DEXIA 404251-52 EX WYLF	173	1.012.231,70	1.127.915,30
173157 DEXIA 071-0490331-57	173	2.455.132,85	2.547.968,10
173294 DEXIA 071-4688252-94	173	1.330.479,55	1.429.992,36
173313 DEXIA 416143-13 GALVIUS	173	5.357,99	14.324,12
173424 DEXIA 411304-24 BOONDAEL	173		14.848,15
173431 DEXIA 071-0424054-31 BOSCH	173	581.526,48	619.434,13
173542 CI TRIODOS 523-0602725-42	173	233.499,38	241.926,31
173643 CREDIT BULLET TRIODOS 523-0602726-43	173	150.000,00	150.000,00
173757 DEXIA 071-0479467-57	173	154.502,49	160.344,62
173818 KBC 726-6778298-18	173	4.463,52	8.927,04
5. Autres emprunts	174		
<b>B. Dettes commerciales</b>	<b>175</b>		
1. Fournisseurs	1750		
2. Effets à payer	1751		
<b>C. Acomptes reçus sur commandes</b>	<b>176</b>		
<b>D. Autres dettes</b>	<b>178/9</b>	<b>2.830,00</b>	<b>1.500,00</b>
178000 CAUTIONNEMENTS RECUS NUMERAIRE	178/9	2.830,00	1.500,00
<b>IX. Dettes à un an au plus (ann. X)</b>	<b>42/48</b>	<b>1.119.211,50</b>	<b>1.048.392,38</b>
<b>A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>42</b>	<b>417.710,75</b>	<b>440.893,91</b>
423015 DEXIA 410810-15 -PINOY	42	4.441,25	8.676,77
423061 DEXIA 404260-61 EX WYLF	42		12.500,00
423152 DEXIA 404251-52 EX WYLF	42	115.683,60	115.683,60
423157 DEXIA 071-0490331-57	42	92.835,25	88.448,82
423294 DEXIA 071-4688252-94	42	99.512,81	93.871,66
423313 DEXIA 416143-13 GALVIUS	42	8.966,13	8.697,13
423424 DEXIA 411304-24 BOONDAEL	42	14.848,15	24.288,42
423431 DEXIA 071-0424054-31 BOSCH	42	37.907,65	36.311,37
423542 CI TRIODOS 523-0602725-42	42	8.426,93	8.073,69
423757 DEXIA 071-0479467-57	42	5.842,13	5.566,10
423818 KBC 726-6778298-18	42	4.463,52	4.463,52
423999 EMPRUNTS ECHEANCES PAYEES MOIS SUIVANT	42	24.783,33	34.312,83
<b>B. Dettes financières</b>	<b>43</b>		<b>185.213,61</b>
1. Etablissements de crédit	430/8		185.213,61
550040 DEXIA 068-2341690-40 URBANI	430/8		185.213,61
2. Autres emprunts	439		
<b>C. Dettes commerciales</b>	<b>44</b>	<b>398.384,11</b>	<b>113.220,54</b>

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
1. Fournisseurs	440/4	398.384,11	113.220,54
440000 FOURNISSEURS	440/4	366.869,37	37.990,91
444000 FACT. A RECEVOIR	440/4	5.000,00	52.709,07
444100 LOCATAIRES CREDITEURS	440/4	26.514,74	22.520,56
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.901,56	8.486,57
1. Impôts	450/3		1,44
453300 PRECOMPTE MOBILIER S/INTERETS	450/3		1,44
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	2.901,56	8.485,13
455000 REMUNERATIONS ADMINISTRATEURS	454/9		2.890,61
455700 REMUNERATIONS AH	454/9	1.812,17	
455900 REMUNERATION LW	454/9	1.089,39	
456000 PROVISION PECULES DE VACANCES	454/9		5.594,52
F. Autres dettes	47/48	300.215,08	300.577,75
416700 C/C A.H.	47/48	215,08	
483500 C/C E.H.	47/48		577,75
489400 C/C SCA BRENUS	47/48	300.000,00	300.000,00
X. Comptes de régularisation (ann. XI)	492/3	25.263,06	27.891,82
492000 CHARGES A IMPUTER	492/3	25.263,06	27.891,82
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>27.771.532,33</b>	<b>15.524.550,28</b>



Analyse financière schéma complet

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
<b>I. Ventes et prestations</b>	70/74	1.210.304,57	1.133.573,86
A. Chiffre d'affaires (ann. XI, A)	70	1.067.675,08	1.063.252,58
700010 LOYERS NETS BOONDAEL 166	70	94.339,13	100.649,74
700011 CHARGES IMM. BOONDAEL 166	70	9.596,04	11.082,76
700012 INDEMNITES IMM. BOONDAEL 166	70		4.371,75
700018 A LOUER IMM. BOONDAEL 166	70		(3.738,38)
700030 LOYERS NETS HAERNE 65	70	90.971,58	86.093,56
700031 CHARGES IMM. HAERNE	70	11.573,76	8.987,39
700038 A LOUER IMM. HAERNE	70		(3.208,10)
700040 LOYERS NETS PINOY 8	70	10.640,16	10.343,22
700041 CHARGES IMM. PINOY 8	70	594,96	594,96
700050 LOYERS NETS BOSCH 23	70	11.375,60	75.044,20
700051 CHARGES IMM. BOSCH 23	70	476,37	6.486,73
700052 INDEMNITES IMM. BOSCH 23	70		277,10
700058 A LOUER IMM. BOSCH 23	70		(3.360,21)
700060 LOYERS NETS BRUXELLES 22/26	70	142.052,43	134.343,92
700061 CHARGES IMM. BRUXELLES 22	70	37.593,38	25.284,64
700062 INDEMNITES IMM. BRUXELLES 22	70		5.338,52
700068 A LOUER IMM. BRUXELLES 22	70		(1.790,00)
700069 TRAVAUX IMM. BRUXELLES 22	70		(2.049,04)
700081 CHARGES IMM. RIVAGE 34	70	156,13	
700090 LOYERS NETS DEVIGNE 21	70	167.018,08	161.111,00
700091 CHARGES IMM. DEVIGNE 21	70	21.586,80	23.872,47
700092 INDEMNITES IMM. DEVIGNE 21	70		2.941,10
700098 A LOUER IMM. DEVIGNE 21	70		(19.779,52)
700099 TRAVAUX IMM. DEVIGNE 21	70		(270,00)
700100 LOYERS NETS ST.ANTOINE	70	41.393,62	40.523,19
700101 CHARGES IMM. ST ANTOINE	70	5.320,94	4.756,98
700102 INDEMNITES IMM. ST ANTOINE	70		450,00
700108 A LOUER IMM. ST ANTOINE	70		(660,71)
700109 TRAVAUX IMM. ST ANTOINE	70		(330,41)
700110 LOYERS NETS STALLAERT	70	254.039,94	251.465,16
700111 CHARGES IMM. STALLAERT	70	42.317,68	45.829,66
700112 INDEMNITES IMM. STALLAERT	70		5.487,04
700118 A LOUER IMM. STALLAERT	70		(19.092,11)
700120 LOYERS NETS TERVAETE 39	70	61.578,76	66.305,88
700121 CHARGES IMM. TERVAETE 39	70	9.466,53	4.405,27
700128 A LOUER IMM. TERVAETE 39	70		(6.300,00)
700129 TRAVAUX IMM. TERVAETE 39	70		(1.500,00)
700130 LOYERS NETS TERVAETE 57	70	30.950,24	37.892,29
700131 CHARGES IMM. TERVAETE 57	70	4.035,67	5.969,51
700141 CHARGES IMM. DEMOSTHENE	70		(474,98)
700150 LOYERS PERCUS BEGONIAS	70	18.148,74	4.560,00
700151 CHARGES IMM. BEGONIAS	70	2.448,54	338,00
700160 LOYERS PERCUS ZENOBBE	70		1.000,00
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution	71		
C. Production immobilisée	72		
D. Autres produits d'exploitation (ann. XI, B)	74	142.629,49	70.321,28
740110 RECUP. DE FRAIS - PRIMES DIVERSES	74		60,00
740120 RECUPERATION FRAIS MACHINES A LAVER	74	4.080,20	1.055,00
743000 PRODUITS EXPLOITATION DIVERS	74	60,00	485,88
744000 REMUNERATION D'ADM	74	132.000,00	60.000,00
745000 ATN AUTO	74	1.084,29	
745100 ATN GSM	74	405,00	

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
749200 PRODUITS DIVERS	74		1.220,40
749455 RECUPERATION REM/CAPAC	74	5.000,00	7.500,00
<b>II. Coût des ventes et prestations</b>	60/64	<b>(1.458.892,58)</b>	<b>(1.432.751,49)</b>
A. Approvisionnements et marchandises	60		
1. Achats	600/6		
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609		
B. Services et biens divers	61	551.167,07	532.124,86
610000 LOYER PINOY BUREAU	61		1.932,57
610010 LOYER CH. LOUVAIN WAVRE	61	739,80	982,34
610100 CHARGES LOCATIVES DIVERS	61	126,27	
610101 CHARGES LOCATIVES BOONDAEL 166	61	5.335,06	5.158,76
610103 CHARGES LOCATIVES DE HAERNE 65	61	6.303,73	5.832,99
610104 CHARGES LOCATIVES PINOY 8	61	684,06	2.215,84
610105 CHARGES LOCATIVES BOSCH 23	61	1.628,31	4.866,12
610106 CHARGES LOCATIVES BRUXELLES 22/26	61	22.643,44	19.430,43
610108 CHARGES LOCATIVES RIVAGE 34	61	942,65	3.381,23
610109 CHARGES LOCATIVES DEVIGNE 21	61	17.375,63	15.922,54
610110 CHARGES LOCATIVES ST.ANTOINE	61	692,46	985,37
610111 CHARGES LOCATIVES STALLAERT	61	34.391,27	34.159,58
610112 CHARGES LOCATIVES TERVAETE 39	61	2.911,29	2.947,46
610113 CHARGES LOCATIVES TERVAETE 57	61	6.110,85	3.288,71
610114 CHARGES LOCATIVES ZENOBE	61		94,60
610116 CHARGES LOCATIVES BEGONIAS	61	4.651,37	5.647,18
611101 ENTRETIENS AMENAGEMENTS BOONDAEL	61	1.553,31	2.472,66
611103 ENTRETIEN AMENAGEMENTS DE HAERNE 65	61	6.026,23	2.119,40
611104 ENTRETIEN AMENAGEMENTS PINOY 8	61		420,51
611105 ENTRETIEN AMENAGEMENTS BOSCH 23	61	2.998,30	2.043,76
611106 ENTRETIEN AMENAGEMENTS BRUXELLES 22/26	61	6.198,68	2.318,43
611107 ENTRETIEN AMENAGEMENTS BRUXELLES 30	61	220,00	461,10
611108 ENTRETIEN AMENAGEMENTS RIVAGE 34	61	4.329,13	154,85
611109 ENTRETIEN AMENAGEMENTS DEVIGNE 21	61	3.103,17	5.239,48
611110 ENTRETIEN AMENAGEMENTS ST.ANTOINE	61	1.714,04	1.120,95
611111 ENTRETIEN AMENAGEMENTS STALLAERT	61	8.415,11	4.762,00
611112 ENTRETIEN AMENAGEMENTS TERVAETE 39	61	975,53	145,30
611113 ENTRETIEN AMENAGEMENTS TERVAETE 57	61	2.340,31	691,04
611114 ENTRETIEN AMENAGEMENTS ZENOBE	61	281,12	
611116 ENTRETIEN AMENAGEMENTS BEGONIAS	61	999,52	9.003,93
611117 ENTRETIEN AMENAGEMENTS FBG DE MONS	61	4.193,81	881,04
611200 ENTRETIEN MOBILIER ET MATERIEL	61	913,85	1.841,84
612100 TELEPHONE+FAX+GSM	61	5.071,79	4.387,81
612130 FRAIS POSTAUX	61	550,95	684,24
612140 FRAIS INTERNET-ISABEL	61	1.655,24	4.439,58
612200 PETIT MATERIEL ET OUTILLAGE	61	10.601,79	12.417,32
612201 DOCUMENTATION	61	490,02	396,00
612300 FOURNITURES DE BUREAU	61	4.239,20	5.435,31
612310 FOURNITURES INFORMATIQUES	61	2.527,68	3.435,98
612315 COPIES ET PHOTOS	61	26,99	26,28
612320 LOGICIELS-UPGRADE & ABONNEMENT	61	1.326,16	64,07
612500 FORMATIONS-SEMINAIRES	61	5.443,79	2.595,45
612700 VETEMENTS PROFESSIONNELS	61	260,93	
612999 FRAIS GENERAUX EN ATTENTE DE FACTURE	61	1.396,03	703,87
613101 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE BOONDAEL	61	1.595,73	1.519,58
613103 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE DE HAERNE	61	1.781,55	1.696,58
613104 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE PINOY	61		61,82

Analyse financière schéma complet

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
613105 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE BOSCH 23	61	1.483,86	2.179,08
613106 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE BRUXELLES 22	61	3.166,84	3.015,62
613108 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE RIVAGE 34	61	525,77	431,33
613109 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE DEVIGNE 21	61	4.955,22	4.618,58
613110 ASSURANCE INCENDIE IMMEUBLE FBG DE MONS	61	1.067,58	1.008,89
613111 ASSURANCE INCENDIE SAINT ANTOINE	61	747,75	712,02
613112 ASSURANCE INCENDIE STALLAERT	61	4.608,88	4.233,81
613113 ASSURANCE INCENDIE TERVAETE 39/41	61	3.272,76	1.096,58
613114 ASSURANCE INCENDIE TERVAETE 57	61	730,37	695,54
613116 ASSURANCE INCENDIE BEGONIAS	61	874,73	786,67
613117 ASSURANCE INCENDIE ZENOBE	61	1.429,96	1.314,96
613150 ASSURANCE R.C. EXPLOITATION	61	320,39	195,99
613160 ASSURANCE R. C. PROFESSIONNELLE	61		(406,95)
613170 ASSURANCE MULTIRISQUES ELECTRONIQUES	61	370,90	61,82
613180 ASSURANCE T.R. CHANTIER	61	3.044,49	650,73
613190 ASSURANCE DROIT COMMUN	61		433,71
613210 HONORAIRES D'AVOCATS+HUISSIERS	61	3.156,63	7.660,83
613211 HONORAIRES REVISEURS	61	6.299,56	9.141,82
613212 HONORAIRES EXPERTS IMMOBILIERS	61	8.237,23	13.215,73
613213 HONORAIRES SECRETARIAT SOCIAL	61	1.750,29	1.645,32
613214 HONORAIRES DIVERS	61	14.755,54	6.225,60
613215 HONORAIRES NOTAIRE	61	12.324,61	6.980,00
613216 HONORAIRES COMPTABLES	61	20.246,85	13.408,65
613217 HONORAIRES EXPERT COMPTABLE	61	8.388,84	11.496,27
613221 COTISATIONS DIVERSES	61	429,55	1.225,15
613230 DONS POURBOIRES	61		100,00
613240 COMMISSIONS AGENCES IMMO	61	18.194,52	46.378,00
613250 PUBLICATIONS LEGALES	61	308,86	1.037,27
613301 ENTRETIEN ET REPAR.VOITURES	61	3.163,36	2.103,23
613302 CARBURANT VOITURES	61	1.333,43	675,89
613303 ASSURANCES VOITURES	61	2.836,22	941,60
613311 ENTRETIEN ET REP.CAMIONNETTES	61	911,63	1.850,41
613312 CARBURANT CAMIONNETTES	61	3.121,02	3.225,95
613313 ASSURANCES CAMIONNETTES	61	2.437,20	2.007,08
613314 PARKINGS CAMIONNETTES	61	112,50	40,00
613320 TRANSPORTS - COURSIERS	61	76,29	268,36
613321 ENTRETIEN MAT.ROULANT MOTO	61	3,60	
614000 ANNONCES ET INSERTIONS	61	900,71	1.089,28
614002 PUBLICITES DIVERSES	61	1.058,33	1.368,83
614010 FRAIS D'INAUGURATIONS	61	(18,00)	
614300 FOIRES ET EXPOSITIONS	61		146,61
614500 CADEAUX A LA CLIENTELE	61	650,40	719,40
614601 FRAIS DE RESTAURANTS	61	2.833,80	1.352,44
614602 FRAIS DE VOYAGES-DEPLACEMENTS	61	621,20	
615000 FRAIS DE BOISSONS	61	91,41	208,68
616000 FRAIS DE PUBLICITE	61		1.089,00
618100 ASSURANCES AXA PATRON	61	2.323,85	1.551,14
618600 REMUNERATIONS YZ	61	66.461,88	62.751,90
618605 ATN YZ	61	1.890,25	
618610 ASSURANCE GROUPE/TOP MANAGER YZ	61	7.800,00	7.800,00
618611 ASSURANCE VIE YVAN ZOPPE	61	178,77	256,27
618620 FRAIS DE REPRESENTATIONS YZ	61	2.400,00	2.400,00
618700 REMUNERATIONS AH	61	46.129,06	42.216,75
618715 ATN AH	61	165,00	
618720 FRAIS DE REPRESENTATIONS AH	61	2.400,00	2.400,00

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
618840 REMUNERATIONS BRENUS	61	33.345,60	28.136,17
618900 REMUNERATIONS LW	61	40.446,95	12.796,95
618950 REMUNERATIONS GH	61	19.669,48	34.500,00
618955 ATN GH	61	165,00	
618960 FRAIS DE REPRESENTATION GH	61	1.200,00	2.300,00
<b>C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. XI, C2)</b>	<b>62</b>	<b>43.845,16</b>	<b>42.504,24</b>
620200 REMUNERATIONS-EMPLOYES	62	29.802,91	29.757,84
620210 PEC.DE.VAC.EMPLOYES	62	7.459,02	1.140,72
620220 PRIME DE FIN D'ANNEE	62	2.345,23	2.479,82
621200 ONSS PATRONAL - EMPLOYES	62	10.058,16	6.752,12
621500 REDISTRIBUTION CHARGES SOCIALES	62	(862,74)	(1.188,97)
623000 ASSURANCE-LOI	62		371,94
623491 EXONERATION PRECOMPTE PR.	62	(393,13)	(333,81)
623900 INTERVENTIONS DS FRAIS DEPL.	62	425,00	413,50
625000 DOT.PROVIS. PECULES VACANCES	62		5.594,52
625100 UTIL ET REPR PROV. PECULES VAC	62	(5.594,52)	(2.698,87)
626200 SERVICE MEDICAL	62	411,36	135,14
626500 CAFETARIA - CANTINE	62	193,87	80,29
<b>D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles</b>	<b>630</b>	<b>782.838,85</b>	<b>782.897,22</b>
630000 DOT. AMORT. S/FR ETABLISS.	630		3.220,00
630100 DOT AMORT. ET RDV S/IMMOS INCORPOR.	630	111.531,96	111.108,96
630200 DOT AMORT ET RDV S/IMMOS CORP.	630	536.796,65	553.144,17
630201 DOT AMORT ET RDV S/+ VALUES DE REEVALUAT	630	115.061,35	115.424,09
630800 DOT. RED. VAL. S/TERRAINS	630	19.448,89	
<b>E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances</b>	<b>631/4</b>	<b>8.927,81</b>	
634000 RED.VAL.S/CREANCES COM.1AN AU+	631/4	8.927,81	
<b>F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)(ann. XI, C3 et E)</b>	<b>635/7</b>		
<b>G. Autres charges d'exploitation (ann. XI,F)</b>	<b>640/8</b>	<b>72.113,69</b>	<b>75.225,17</b>
640000 TAXES CIRCULATION AUTOS	640/8	336,57	47,52
640050 TAXES CIRCULATION CAMIONNETTES	640/8	223,15	177,10
640120 TVA NON DEDUCTIBLE	640/8	489,98	
640230 COTISATION SOCIETES	640/8	985,10	852,50
640240 TAXES COMMUNALES	640/8	250,70	425,00
640250 TAXES REGIONALES	640/8	89,00	267,00
640301 PRECOMPTE IMMOBILIER BOONDAEL	640/8	2.282,81	2.204,77
640303 PRECOMPTE IMMOBILIER DE HAERNE	640/8	4.105,94	3.965,68
640304 PRECOMPTE IMMOBILIER PINOY 8	640/8		579,00
640305 PRECOMPTE IMMOBILIER BOSCH 23	640/8	(1.259,15)	5.475,23
640306 PRECOMPTE IMMOBILIER R. DE BRUXELLES 22	640/8	7.129,49	6.886,03
640308 PRECOMPTE IMMOBILIER RIVAGE 34	640/8	605,70	481,14
640309 PRECOMPTE IMMOBILIER DEVIGNE 21	640/8	9.473,43	9.149,21
640310 PRECOMPTE IMMOBILIER TERVAETE 57	640/8	1.614,18	1.519,90
640311 PRECOMPTE IMMOBILIER TERVAETE 41	640/8	4.854,03	4.626,47
640312 PRECOMPTE IMMOBILIER ST.ANTOINE	640/8	2.056,76	1.899,66
640313 PRECOMPTE IMMOBILIER STALLAERT	640/8	22.904,24	22.120,75
640314 PRECOMPTE IMMOBILIER FBG.DE MONS	640/8	1.897,93	1.833,24
640315 PRECOMPTE IMMOBILIER ZENOBE	640/8	11.673,93	11.274,76
640316 PRECOMPTE IMMOBILIER BEGONNIAS	640/8	1.979,83	716,86
640317 PRECOMPTE IMMOBILIER PICARD	640/8	260,07	
643000 CHARGES D'EXPLOIT. DIVERSES	640/8		723,35
644000 AMENDES	640/8	160,00	

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649		
III. Bénéfice d'exploitation	70/64		
Perte d'exploitation	64/70	(248.588,01)	(299.177,63)
IV. Produits financiers	75	12.785,17	6.709,15
A. Produits des immobilisations financières	750	11.465,75	5.513,36
750010 INTERETS RECUS COMPTE A VUE	750	11.465,75	5.513,36
B. Produits des actifs circulants	751	1.282,37	1.195,78
751000 PROD. DES ACTIFS CIRCULANTS	751	1.282,37	
751900 INTERETS S/CONVENTION PDO	751		1.195,78
C. Autres produits financiers (ann. XII, A)	752/9	37,05	0,01
759000 DIFFERENCES DE PAIEMENT	752/9	37,05	0,01
V. Charges financières	65	(346.512,60)	(360.685,31)
A. Charges des dettes (ann. XII, B et C)	650	332.173,61	354.293,15
650010 INTERETS CPTÉ VUE	650	0,35	147,07
650015 CREDIT INVESTISSEMENT 410810-15	650	286,19	618,26
650061 CREDIT 404260-61 EXWYLF	650	131,51	1.675,87
650152 CREDIT 404251-52 EXWYLF	650	58.004,72	72.166,11
650157 INTERETS S/DEXA 071-0490331-57	650	127.661,68	131.518,60
650294 INT. S/DEXA 4688252-94	650	87.847,16	93.243,13
650313 CREDIT PARTS - DEXA 416143-13	650	588,73	853,31
650329 INTERETS SL 071-4126833-29	650	2.234,56	3.700,33
650388 INT. CREDIT FORTIS WYLF	650		140,28
650424 CREDIT DEXA 411304-24 BOONDAEL	650	1.693,43	3.112,69
650431 CREDIT DEXA 071-0424054-31	650	27.930,14	29.480,62
650542 INT.S/TRIADOS 523-060275-42	650	10.567,47	1.516,43
650643 INT.S/TRIADOS 523-0602726-43	650	6.810,00	951,94
650710 INTERETS SUR S/L 4114107-10 NIVELLES	650		4.428,89
650717 INTERETS S/CI - ING 01-903157-17	650		1.719,92
650757 INTERETS S/DEXA 071-0479467-57	650	8.033,47	8.495,04
650818 INTERETS S/KBC 726-6778298-18	650	384,20	524,66
B. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +, reprises -	651		
C. Autres charges financières (ann. XII, E)	652/9	14.338,99	6.392,16
653000 CHARGES D'ESCOMPTE DE CREANCES	652/9	157,19	
657000 FRAIS BANCAIRES	652/9	1.671,86	6.387,84
659000 DIFFERENCES DE PAIEMENT	652/9	674,32	4,32
659400 INT C/C BRENUS	652/9	11.835,62	
VI. Bénéfice courant avant impôts	70/65		
Perte courante avant impôts	65/70	(582.315,44)	(653.153,79)
VII. Produits exceptionnels	76	1.135.715,86	698.004,46
A. Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et	760	6.373,15	6.098,67
760010 REMB.ASSURANCES DIVERS	760	6.373,15	6.098,67
B. Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
C. Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels	762		
D. Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	763	1.129.342,71	691.905,79
763100 + VAL S/REAL ACTIFS IMMOS CORP	763	1.129.342,71	691.905,79
E. Autres produits exceptionnels (ann. XIV, A)	764/9		

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
<b>VIII. Charges exceptionnelles</b>	66	(869,20)	
A. Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur 660000 SINISTRES DIVERS	660 660	869,20 869,20	
B. Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
C. Provisions pour risques et charges exceptionnels (dotations +, reprises -)	662		
D. Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	663		
E. Autres charges exceptionnelles (ann. XIV, B)	664/8		
F. Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration	669		
<b>IX. Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	70/66	552.531,22	44.850,67
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	66/70		
<b>IX bis. A. Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	315.709,24	67.208,47
780000 PRELEVEMENTS SUR LES IMPOTS DIFFERES	780	315.709,24	67.208,47
B. Transfert aux impôts différés	680	(380.123,63)	(221.820,72)
680000 TRANSFERTS AUX IMPOTS DIFFERES	680	(380.123,63)	(221.820,72)
<b>X. Impôts sur le résultat</b>	67/77	0,23	(815,58)
A. Impôts (ann. XV)	670/3		(815,58)
670001 PRECOMPTE MOBILIER	670/3	(2.311,86)	(815,58)
670100 EXCEDENT A L' ACTIF	670/3	2.311,86	
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	0,23	
771100 REG.D'IMPOTS ESTIMES	77	0,23	
<b>XI. Bénéfice de l'exercice</b>	70/67	488.117,06	
<b>Perte de l'exercice</b>	67/70		(110.577,16)
<b>XII. Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789	70.506,97	70.506,97
789000 PRELEVEMENTS SUR RESERVES IMMUNISEES	789	70.506,97	70.506,97
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689	(738.215,98)	(430.785,10)
689000 TRANSF AUX RESERVES IMMUNISEES	689	(738.215,98)	(430.785,10)
<b>XIII. Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	(70/68)		
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	(68/70)	(179.591,95)	(470.855,29)

**Analyse financière schéma complet**

Valeurs EUR

	Case	**/2012 - 12/2012	**/2011 - 12/2011
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69		
Perte à affecter	69/70	(1.166.443,17)	(986.851,22)
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68		
Perte de l'exercice à affecter	68/70	(179.591,95)	(470.855,29)
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790		
Perte reportée de l'exercice précédent	690	(986.851,22)	(515.995,93)
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
1. sur le capital et les primes d'émission	791		
2. sur les réserves	792		
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. Résultat à reporter</b>	793/693	1.166.443,17	986.851,22
1. Bénéfice à reporter	693		
2. Perte à reporter	793	1.166.443,17	986.851,22
793000 PERTE A REPORTER	793	1.166.443,17	986.851,22
<b>E. Intervention d'associés dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/6		
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		
<b>HORS BILAN</b>			





PROCURATION

Conseil d'administration de la société anonyme URBANI

Le 28 mai 2013 à 18H30

Le(a) soussigné(e) BORREMAUS William., domicilié(e) à 1080 BXL, rue METTEWIE, n° 298 boîte 11, administrateur de la SA URBANI

Déclare constituer pour mandataire spécial, avec faculté de se substituer :

Monsieur Emmanuel HUPIN, domicilié à 3080 Tervuren, Molenberglaan 2, titulaire du numéro de registre national 52.12.28-381.52

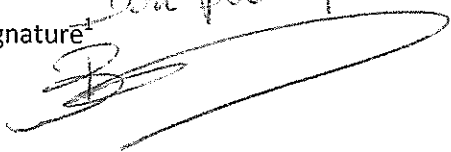
A qui il donne pouvoir de :

Le représenter au conseil d'administration de la société du 28 mai 2013 à 18H avec l'ordre du jour suivant, au siège social et de faire au cours du conseil toutes déclarations, réquisitions et réserves, accepter toutes fonctions, voter et signer tous actes et procès-verbaux et, en général, faire le nécessaire en vue de m'y représenter au mieux des intérêts de la société.

	QUOI	QUI	QUAND
1.	Règles d'évaluation (précisions)	YZ	10'
2.	Rapport sur l'évolution des filiales - Cobrugest - PDO	EH	15'
3.	Comptes annuels - Examen du projet à soumettre à l'AGO - Approbation - Convocation de l'AGO le 11 juin 2013 à 15H - Détermination de l'ODJ	EH	60'
4.	Rapport de gestion du CA à l'AGO - Examen du projet - Approbation	EH	10'
5.	Agenda des prochaines réunions du CA	EH	5'
6.	Divers	Tous	

Fait à Bruxelles  
Le 27 5 2013

Signature<sup>1</sup>

Bon pour pouvoir.  


<sup>1</sup> Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Bon pour pouvoir ».



PROCURATION

**Conseil d'administration de la société anonyme URBANI**

**Le 28 mai 2013 à 18H30**

Le(a) soussigné(e) SORREAN, DAIGITIC, domicilié(e) à 1700 D. I. Leek, Rue K. Van der Straet, n° 7, boîte, administrateur de la SA URBANI

Déclare constituer pour mandataire spécial, avec faculté de se substituer :

**Monsieur Emmanuel HUPIN**, domicilié à 3080 Tervuren, Molenberglaan 2, titulaire du numéro de registre national 52.12.28-381.52

A qui il donne pouvoir de :


Le représenter au conseil d'administration de la société du 28 mai 2013 à 18H avec l'ordre du jour suivant, au siège social et de faire au cours du conseil toutes déclarations, réquisitions et réserves, accepter toutes fonctions, voter et signer tous actes et procès-verbaux et, en général, faire le nécessaire en vue de m'y représenter au mieux des intérêts de la société.

	QUOI	QUI	QUAND
1.	Règles d'évaluation (précisions)	YZ	10'
2.	Rapport sur l'évolution des filiales - Cobrugest - PDO	EH	15'
3.	Comptes annuels - Examen du projet à soumettre à l'AGO - Approbation - Convocation de l'AGO le 11 juin 2013 à 15H - Détermination de l'ODJ	EH	60'
4.	Rapport de gestion du CA à l'AGO - Examen du projet - Approbation	EH	10'
5.	Agenda des prochaines réunions du CA	EH	5'
6.	Divers	Tous	

Fait à Bruxelles  
Le 27/5/2013

Signature<sup>1</sup>

*Bon pour pouvoir*



<sup>1</sup> Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « Bon pour pouvoir ».



URBANI SAREGLES D'EVALUATION1. PRINCIPES GENERAUX.

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions du chapitre II de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés.

2. REGLES PARTICULIERES.**A. ACTIF***I. Frais d'établissement*

Sont actés sous cette rubrique, les frais qui se rattachent à la constitution, au développement ou à la restructuration de l'entreprise.

Les amortissements sont actés conformément aux méthodes et taux suivants:

<u>Frais d'établissement.</u>	<u>Méthode</u>	<u>Taux</u>
Frais de constitution	linéaire	100%
Frais de restructuration	linéaire	20% - 100%

*II. Immobilisations incorporelles.*

Ces actifs se rapportent aux investissements tels que frais de recherche & développement, concessions, marques, savoir-faire et droits similaires. Ces immobilisations sont portées à l'actif pour leur prix d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements, actés conformément aux méthodes et taux suivants:

<u>Immobilisations incorporelles</u>	<u>Méthode</u>	<u>Taux</u>
Goodwill	linéaire	20 %
Malis de fusions non affectables	linéaire	20 %
Software	linéaire	33 %

Les immobilisations incorporelles font l'objet d'amortissements complémentaires ou exceptionnels lorsque, en raison de modifications des circonstances économiques ou technologiques, leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation par l'entreprise.

### *III. Immobilisations corporelles.*

Cette rubrique des comptes annuels se compose comme suit:

- Terrains & constructions.
- Installations, machines & outillage.
- Mobilier et matériel roulant.
- Location-financement et droits similaires: Il s'agit des droits d'usage sur des biens meublés dont l'entreprise dispose en vert de contrats non résiliables de location-financement ou de conventions similaires.
- Autres immobilisations corporelles: Sont notamment énoncés sous ce libellé les frais d'aménagements d'immeubles pris en location par l'entreprise pour les besoins de son exploitation.
- Immobilisations en cours & acomptes versés.

Ces immobilisations sont portées au bilan pour leur valeur comptable nette, c'est-à-dire pour leur valeur d'acquisition, éventuellement réévaluée, après déduction des amortissements et des réductions de valeur nécessaires.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements calculés sur des bases non réévaluées et conformément aux méthodes et taux suivants:

<u>Immobilisations corporelles.</u>	<u>Méthode</u>	<u>Taux</u>
Immeubles construction et travaux affectant la structure	linéaire	3%
Immeubles rénovation-transformations sans affectation de la structure	linéaire	5%
Installations	linéaire	10%
Entretien (peintures-revêtements-carrelages)	linéaire	10%
Outillages	linéaire	20%
Matériel d'exploitation	linéaire	20%
Mobilier & matériel de bureau	linéaire	10% - 20%
Matériel roulant	linéaire	20%
Matériel informatique	linéaire	33,33%

Des amortissements complémentaires ou exceptionnels sont appliqués lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation par l'entreprise. D'autre part, si des immobilisations corporelles cessent d'être affectées durablement à l'activité de l'entreprise, un amortissement exceptionnel est acté pour ramener leur d'évaluation à la valeur probable de réalisation.

Il est possible de reprendre des amortissements actés sur des immobilisations corporelles, uniquement dans l'hypothèse où suite à des modifications des circonstances économiques ou technologiques, le plan d'amortissement appliqué est trop rapide.

Les immobilisations corporelles sont réévaluées dans les cas où la valeur du bien présente un excédent certain et durable par rapport à sa valeur comptable et l'amortissement est nécessairement pratiqué sur la valeur réévaluée.

#### *IV. Immobilisations financières.*

Sont imputées sous cette rubrique:

- Les participations et créances dans des entreprises liées.
- Les participations et créances dans des entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation.
- Les autres actions & parts et les autres créances.
- Les cautionnements versés en numéraire.

Les immobilisations financières sont valorisées à leur valeur nominale, diminuées des réductions de valeur éventuelles.

#### *V. Créances à plus d'un an.*

Cette rubrique comporte des créances commerciales et des autres créances dont le terme contractuel est supérieur à un an. Elles sont reprises à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur si des risques d'irrecouvrabilité existent.

#### *VI. Stocks et commandes en cours d'exécution.*

Sont reprises, dans cette rubrique, les immeubles destinées à la vente.

Elles sont évaluées individuellement soit à leur valeur d'acquisition, soit à leur prix de revient, soit encore au dernier prix d'achat, s'il était inférieur.

Des réductions de valeur sont actées pour tenir compte de l'évaluation à la valeur probable de réalisation.

### ***VII. Créances à un an au plus.***

Cette rubrique comporte des créances commerciales et des autres créances dont le terme contractuel est inférieur à un an ainsi que la partie des créances dont la durée initiale s'élève à plus d'un an mais qui viennent à échéance au cours de l'exercice suivant. Elles sont reprises à leur valeur nominale.

Elles font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Elles font également l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisations à la date de clôture de l'exercice comptable est inférieure à leur valeur comptable déterminée.

### ***VIII. Placements de trésorerie.***

Cette rubrique comprend:

- Les actions propres.
- Les actions & parts.
- Les titres à revenu fixe.
- Les dépôts à terme.

Les frais accessoires à l'acquisition de placements de trésorerie sont pris en charge par le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils ont été exposés.

### ***IX. Valeurs disponibles.***

Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale figurant sur les différents justificatifs des organismes financiers. Les valeurs libellées en monnaie étrangère sont, le cas échéant, converties en francs belges au cours moyen de clôture et les écarts de conversion constatés sont considérés comme réalisés et sont pris en résultat. Elles font l'objet de réductions de valeur si leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nominale. Des réductions de valeur sont enregistrées pour tenir compte de la dépréciation de valeurs disponibles en devises, en cas de non-paiement d'effets remis à l'encaissement, ou en cas de vol, de perte d'effets ou d'espèces.

### ***X. Comptes de régularisation de l'actif.***

Sont actés sous cette rubrique:



- Les charges à reporter, à savoir: les prorata de charges exposées au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur, mais qui sont à rattacher à un ou plusieurs exercices ultérieurs.
- Les produits acquis c'est-à-dire les prorata de produits qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice ultérieur, mais qui sont à rattacher à un exercice écoulé.
- Les montants résultant du système d'évaluation de certaines dettes à leur valeur nominale.

## B. PASSIF

### *I. Capital.*

Cette rubrique distingue le capital souscrit et le capital non appelé.

Le montant du capital souscrit est fixé par les statuts. Il ne peut être modifié qu'à l'occasion d'une opération de modification des statuts.

La rubrique "capital non appelé" ne peut être modifiée que par suite d'une décision de l'organe de la société compétent pour appeler le capital.

### *III. Plus-values de réévaluation*

Les éléments repris sous cette rubrique concernent des plus-values non réalisées, exprimées dans les comptes de l'actif immobilisé. Les plus-values sont maintenues au passif aussi longtemps que les biens auxquelles elles sont afférentes ne pas réalisés.

Elles sont transférées annuellement à une réserve spécifique à concurrence du montant des amortissements actés sur la plus-value.

### *V. Réserves.*

Se retrouvent sous cette rubrique:

- La réserve légale.
- Les réserves pour actions propres.
- Les réserves indisponibles.
- Les réserves immunisées: sont les plus-values réalisées et les bénéfiques dont l'immunisation fiscale est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise.
- Les réserves disponibles.

A l'exception des réserves immunisées qui ne sont pas soumises à la décision de l'Assemblée Générale, toutes les autres réserves ne sont alimentées qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale.

Le bilan est établi après répartition, c'est-à-dire après enregistrement des décisions relatives à l'emploi du bénéfice disponible ou à l'affectation de la perte éventuelle.

#### *V. Bénéfice reporté ou perte reportée.*

Sous cette rubrique est inscrit, soit le montant des bénéfices de l'exercice et des exercices antérieurs qui n'ont pas été distribués ou mis en réserve, soit le montant des pertes qui n'ont pas été compensées par des prélèvements sur les réserves ou sur le capital.

#### *VII. Provisions & Impôts différés.*

Les provisions sont constituées pour couvrir notamment:

- Les grosses réparations ou gros entretiens.
- Les risques découlant:
  - d'engagements relatifs à l'acquisition ou à la cession d'immobilisés
  - de l'exécution de commandes passées ou reçues
  - de sûretés réelles constituées en garantie de dettes ou d'engagements de tiers
  - de garanties techniques après vente ou livraison
  - de litiges en cours
- Tous les autres risques ou charges prévisibles.

Les impôts différés comprennent:

- Les impôts afférents à des subsides en capital.
- Ceux afférents à des plus-values réalisées sur immobilisations incorporelles & corporelles.

Les provisions pour risques et charges sont individualisées et tiennent compte des risques prévisibles, déterminés avec prudence, sincérité et bonne foi. Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues sans objet.

### *VIII. Dettes à plus d'un an.*

Cette rubrique comporte des dettes commerciales et des autres dettes dont le terme contractuel est supérieur à un an. Elles sont reprises à leur valeur nominale.

Sont classés sous cette rubrique:

- Les dettes financières, à l'égard des établissements de crédit ou des dettes de location-financement et assimilées.
- Les dettes commerciales
- Les acomptes reçus sur commande
- Les autres dettes

### *IX. Dettes à un an au plus.*


Cette rubrique comporte des dettes commerciales et des autres dettes dont le terme contractuel est inférieur à un an. Elles sont reprises à leur valeur nominale.

Des provisions fiscales et sociales liées à l'exercice sont constituées. Le montant de la provision pour pécule de vacances est fixé conformément aux dispositions fiscales.

### *X. Comptes de régularisation du passif.*

Sont mentionnés sous cette rubrique:

- Les prorata de charges qui se rattachent à l'exercice écoulé ou à un exercice antérieur mais qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice futur.
- Les produits à reporter, à savoir les prorata de produits perçus au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur et qui sont à rattacher à un exercice ultérieur.

  
Leonard Huph



Olivier van Cauwenberghe

