

RAPPORT ANNUEL SUR L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 31.12.2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.), le Conseil d'administration de la Société Crédit Immobilier Ouvrier (ci-après la "Société ") a l'honneur de vous présenter son rapport de gestion pour l'exercice comptable clôturé le 31 décembre 2025.

Avant-propos

Pour mémoire, la Société a conclu en novembre 2021 un Accord Amiable avec la Région de Bruxelles Capitale, Belfius Banque et ING Banque pour clôturer positivement la Procédure de Réorganisation Judiciaire (PRJ *infra*) qui avait été initiée en mai 2020 et validée par le Tribunal de Commerce Francophone de Bruxelles.

Tant durant l'exercice 2025 que durant l'exercice précédent, la Société poursuit la trajectoire définie par l'accord triparti susdit.

Activités du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la Société a tenu 9 réunions dûment valables en quorum, au cours desquelles il a délibéré et pris toutes les décisions et les mesures nécessaires relevant de sa responsabilité, notamment dans le cadre de l'application de l'Accord Amiable.

En date, et durant l'exercice 2025, le Conseil d'administration est composé de 4 administrateurs, prenant leurs décisions en présence du Commissaire du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les réunions officielles du Conseil d'administration ont toutes été tenues en présence du Commissaire du Gouvernement de la Région.

Commentaires sur les principaux enjeux traités par la Société et sur les états financiers de l'exercice 2025

1. La production - le recouvrement – les créances douteuses

1.1 La production de prêts et le emploi :

En vertu de l'Accord Amiable, la Société ne produit plus de nouveau crédit.

1.2 Le recouvrement :

1.2.1 Arriéré hypothécaire & Ratio Retards s/Encours de crédits :

Arriéré hypothécaire

En date du 31 décembre 2025, le montant total de l'arriéré hypothécaire s'élevait à € 967.351. A la même date lors de l'exercice précédent, ce montant s'élevait à € 972.117.

La dynamique expliquant cette évolution entre les deux dates s'explique en décomposant les arriérés selon le type de retard concerné.

Les retards de moins de 3 mois en valeur totalisaient fin 2025 un montant de € 15.857, contre un montant € 16.032 fin 2024. Le nombre de dossiers présentant un tel retard fin 2025 s'élevait à 15, contre 17 dossiers pour 2024.

Les retards compris entre 3 et 6 mois en valeur s'établissent à € 45.804 en fin d'exercice 2025, contre € 55.218 en fin d'exercice 2024. En termes de nombre de dossiers, ces retards concernaient 10 dossiers en 2025, contre 13 en 2024.

Les retards de plus de 6 mois : les dossiers concernés par ce type de retard sont composés majoritairement de biens pour lesquels une vente forcée ne peut raisonnablement pas être envisagée à court-terme compte tenu de ce que la valeur actuelle du bien ne permet pas de limiter la perte en capital et qu'une perspective de reprise de valeur du bien est possible (litige urbanistique, reconstruction après sinistre, intervention d'une assurance...).

Ces retards représentaient € 905.689 en 2025, contre € 900.866 en 2024, représentant respectivement 24 dossiers en 2025, et 30 dossiers en 2024.

Les retards de plus de 6 mois ont crû moins que proportionnellement par rapport à leur niveau « naturel » d'accroissement compte tenu de ce que plusieurs mesures ont été prises sur l'exercice afin de contenir cet accroissement. La notion d'accroissement naturelle de ces retards est définie *infra*.

Au titre de mesures visant à contenir l'arriéré hypothécaire, des reports d'échéance de prêts ont été octroyés à des emprunteurs/euses. Ces reports sont octroyés lorsque la situation des emprunteurs s'améliore (retour à meilleure fortune), qu'une vente forcée n'est pas souhaitable

en raison du fait que l'arriéré à apurer est très largement inférieur à la valeur vénale du bien, et que la société est l'unique créancière des emprunteurs. Les reports de l'exercice 2025 ont concerné 2 prêts hypothécaires, qui permettent de résorber un montant de € 16.000 tel qu'arrêté au mois de décembre 2025, sur une période maximale d'une année (soit décembre 2026 au plus tard).

Ce train de mesures de report d'échéance de prêts visant à contenir l'arriéré hypothécaire a été poursuivi dès janvier 2026. *In fine*, un montant complémentaire d'arriéré de € 69.000, tel qu'arrêté en janvier 2026, sera apuré sur une période maximale d'une année et 6 mois (soit au 1^{er} juillet 2027).

Ces mesures, dont la mise en œuvre est étalée sur la fin de l'exercice 2025, et le premier mois de l'exercice suivant, permettront de résorber un montant total d'arriéré de € 85.000 sur une durée maximale d'une année et demie à dater de janvier 2026.

Outre ces reports convenus de commun accord entre parties, une Saisie-Exécution Immobilière a été initiée à l'encontre d'un emprunteur présentant un arriéré conséquent. La procédure a résulté en une ordonnance prononcée devant le tribunal des saisies, aux termes de laquelle le débiteur apure un arriéré de € 32.000 sur une période de 3.5 ans, soit un apurement complet au 31 décembre 2028.

Enfin, deux ventes forcées ont été réalisées sur l'année 2025, l'une pour lequel l'acte authentique constatant la clôture de la vente a été établi en 2025, de sorte que celle-ci a été enregistrée en comptabilité, et une seconde pour laquelle ledit acte sera établi en 2026.

La première vente forcée n'a occasionné aucune perte en capital, la totalité de l'arriéré ayant ainsi été résorbé.

La seconde, issue d'un dossier entaché par la fraude dont la société a été victime, générera une perte en capital estimée en date à € 230.000. Cette perte en capital sera imputée sur l'exercice 2026, et impactera fortement négativement la trésorerie de la Société.

Deux éléments relatifs à la dynamique des retards hypothécaires sont à souligner :

- compte tenu de ce que les dossiers présentant un retard de plus de 6 mois sont des crédits pour lesquels une vente forcée est non-envisageable à court/moyen-terme (infraction urbanistique, litige avec assurance, Règlement Collectif de Dettes,...), que les emprunteurs sont en cessation partielle ou totale de paiement de leur mensualité, sans recours possible à court terme pour la société de contenir cet accroissement, l'arriéré hypothécaire s'accroît « naturellement » d'un montant moyen de € 18.000 par mois (montant d'accroissement maximal mensuel en absence de possibilité de mise en œuvre de mesure d'endiguement/résorption. Cette impossibilité totale de mise en œuvre de mesure s'est matérialisée deux fois durant l'exercice 2025, en l'occurrence durant 2 mois ;
- attendu la situation de non-production de nouveaux prêts hypothécaires, le risque idiosyncratique du portefeuille de crédit hypothécaire s'accroît inéluctablement avec le

temps : les dossiers les moins risqués disparaissent au gré du temps, du fait de la survenance de l'échéance du crédit ou d'un remboursement anticipé, de sorte que les crédits présentant des retards de paiement occupent, relativement à l'encours total, une place croissante au sein du portefeuille. Il en découle que la difficulté de maintenir, ou de réduire, le montant d'arriéré total, s'accroît, elle aussi, au cours du temps.

Ratio retard s/encours de crédits hypothécaire

Il s'agit du montant total des retards de paiements rapportés à l'encours de crédit, ratio permettant d'analyser le niveau de retard de paiement en contrôlant le nombre de crédits existants.

Compte tenu de ce que la Société ne produit plus de nouveau prêt hypothécaire, son encours décroît inexorablement, de sorte que ce ratio, bien que crucial afin de piloter les activités de recouvrement, est largement influencé par la décroissance de l'encours, l'amenant à se détériorer quand bien même le niveau de retard pourrait décroître.

Au 31 décembre 2024, ce ratio, en valeur, s'établissait à 4,70%. Il s'établit à un niveau de 5,42% au 31 décembre 2025.

Compte tenu de ce que l'encours, tel qu'exposé plus avant *infra*, a déchu d'un montant de € 2.667.250 entre ces deux dates, soit une décroissance de 13 %, et que l'arriéré a déchu d'un montant de € 4.765 sur la même période, soit une décroissance de 0.5%, l'on peut imputer l'accroissement de ce ratio à une diminution de l'encours plus que proportionnelle à la diminution de l'arriéré.

Ce ratio s'interprète de la sorte : celui-ci se maintient à un niveau égal si l'arriéré se résorbe à la même vitesse que décroît l'encours, il s'accroît lorsque l'encours décroît plus vite que l'arriéré, et il décroît lorsque l'encours diminue moins vite que l'arriéré.

Ce ratio illustre en outre le phénomène mentionné dans le précédent paragraphe. Le cas limite est un ratio à 100%, ou l'encours n'est plus constitué que de prêts présentant des retards. Compte tenu de ce qu'inévitablement les prêts présentant un retard seront ceux qui seront remboursés le plus tard, en absence de production la société pourra, à terme, être confrontée à une telle situation.

Gestion des retards

Les activités de recouvrement se poursuivent sans discontinuer, la Société menant une politique de contact personnel avec les clients présentant des difficultés de paiement. Cette approche permet de trouver des solutions pérennes pour les clients, afin qu'ils apurent leurs arriérés tout en conservant leurs biens, et permet par ailleurs d'éviter des pertes en capital en recourant immédiatement à des ventes forcées.

Il est à noter que les retards de plus de 6 mois représentaient en fin d'exercice 2025 une proportion, en valeur, de 94% des crédits en retard, soit 24 crédits hypothécaires au sein du portefeuille.

Les retards compris entre 3 mois et 6 mois, en l'occurrence 10 dossiers, représentent 5 % des retards en valeur.

Enfin, les retards de paiement de moins de 3 mois représentent quant à eux uniquement 2 % des retards de paiement en valeur, soit 15 dossiers au sein du portefeuille.

1.2.2 Contentieux

1.2.2.1 Ratio des ventes forcées et calcul des réductions de valeur sur créances :

Tel que mentionné *supra* seule une unique vente forcée a été réalisée durant l'exercice 2025, relative à un bien situé dans le Hainaut. Le pourcentage de perte sur cette vente s'élève à 0 %.

Il en découle que le pourcentage moyen de perte sur vente forcée de l'exercice 2025 étant calculé sur base d'une unique vente pour laquelle aucune perte n'a été occasionnée, celui-ci s'établit à 0% pour cet exercice.

Dans le cadre de l'évaluation annuelle des réductions de valeurs sur créances hypothécaires, la Société se fonde, en principe, sur le taux moyen des pertes sur ventes forcées de l'année clôturée, aux termes des règles de valorisation approuvées par l'Assemblée Générale. Toutefois, si le taux moyen de l'année en question ne reflète pas correctement le niveau de perte généralement attendu sur vente forcée, les résultats hors-normes peuvent être écartés. Cette règle, également conforme aux règles de valorisation approuvées par l'AG, est destinée à protéger la Société d'une valorisation incohérente de ses actifs, et plus spécifiquement causer une sous-, ou sur-, évaluation des réductions de valeurs sur créances hypothécaires.

Par conséquent, les réductions de valeurs de l'année 2025 sont valorisées sur base du taux moyen des pertes réalisées lors des ventes forcées survenues en 2022, soit 35,95%, arrondi à 36%. L'exercice 2022 demeure en effet, en date, l'exercice le plus représentatif en termes de ventes forcées.

Pour mémoire, ce *modus operandi* avait également été mis en œuvre dans le cadre de la valorisation des réductions de valeur passées pour l'exercice 2023, ainsi que pour 2024, attendu que ces exercices n'avaient, eux aussi, connu qu'une unique vente forcée, dont le résultat avait été exceptionnellement positif, en 2023, et exceptionnellement négatif en 2024.

N.B. Il est à noter que lorsque l'on fait l'exercice de calculer la moyenne des pertes sur ventes forcées sur les 2 derniers exercices clôturés, en l'occurrence 2023 et 2024, on obtient un pourcentage moyen de perte égal à 32 %. Ce résultat est significativement proche de la moyenne des pertes sur ventes forcées de l'exercice 2022.

Ceci tend à indiquer que l'unique raison pour laquelle la moyenne des pertes sur ventes forcées de l'exercice clôturé est écartée depuis 3 exercices tient au fait que le nombre de ventes forcées par an est extrêmement limité (1 vente forcée par an, en l'occurrence).

De ce fait, cet élément tend à confirmer que le recours à la moyenne des pertes sur ventes forcées de l'exercice 2022 afin de valoriser les réductions de valeur de l'exercice 2025 n'implique pas de sous-, sur-évaluation des actifs de la société.

Ce *modus operandi* est, en outre, conforme aux règles de valorisation approuvées par l'Assemblée Générale de la Société.

1.2.2.2 Point d'attention

Il est à noter que les ventes forcées mènent à des pertes en capital sur les crédits octroyés, de sorte que, pour certains dossiers, il est préférable de ne pas systématiquement et immédiatement procéder à des ventes forcées lorsque des crédits présentent des retards (travaux à achever au sein du bien par les emprunteurs, régularisations urbanistiques, ...).

Cette stratégie tient au fait que la Société ne produit plus de nouveau crédit, et ne peut conséquemment plus générer de marge bénéficiaire nouvelle pouvant compenser à terme les pertes en capital causées par des ventes forcées immédiates.

La Société minimise par conséquent ses pertes en capital, ceci pouvant exercer une influence certaine sur le niveau de retard de paiement.

Toutefois, tel qu'exposé *supra*, certains des dossiers présentant des retards de plus de 6 mois en valeur et faisant l'objet des litiges susvisés, peuvent connaître une issue telle qu'une vente forcée, ou de gré-à-gré, devient possible. Selon l'issue que connaissent les biens grevés desdits litiges, les pertes en capital sur vente, forcée ou volontaire, peuvent s'avérer conséquentes si l'issue du contentieux/litige cause une moins-value sur le bien objet de l'hypothèque (e.g. refus de régularisation urbanistique, refus d'indemnisation d'un sinistre, ...). Ces éléments sont hors de contrôle du créancier hypothécaire, nonobstant les démarches proactives que notre Société entreprend afin de diligenter une issue favorable auxdits litiges.

1.2.2.3 Autres contentieux

Le dossier dans lequel la Société est partie civile, de même que le second dossier à l'instruction et celui relevant du Tribunal du Travail sont toujours en continuation.

1.3 Les créances douteuses :

1.3.1 En suite de pertes issues de ventes forcées :

Les pertes issues des ventes forcées constituent essentiellement les créances chirographaires qui sont par nature plus difficiles à recouvrer, ce pourquoi elles sont inscrites en créances douteuses et, par principe de prudence, totalement actées en réductions de valeur conformément à nos règles d'évaluation.

Pour rappel, même après la vente forcée, la Société poursuit systématiquement l'effort de recouvrement du solde chirographaire.

La vente forcée, prise en comptabilité en 2024 du fait de la passation de l'acte authentique durant cet exercice, et ayant mené à la perte conséquente dont question *supra*, a produit ses effets –

obtention du produit de cette vente par la société – durant l'exercice 2025. De ce fait, les créances chirographaires se sont accrues d'un montant de € 57.643, équivalant la perte en capital sur cette vente.

A ce titre, en 2024, un montant de € 82.214 a été recouvré au titre de créances chirographaires. Ce montant consiste en un cash-in et non une écriture comptable, ce qui accroît subséquemment la trésorerie effective de la société.

2. Le cash-flow

La Société présente un cash-flow opérationnel positif en 2025, s'élevant à € 170.748.

En ce qui concerne le cash-flow d'investissement, ceux-ci totalisent - € 18.150, la Société réduisant au strict nécessaire ses investissements. Ce montant investi correspond à l'investissement que la Société a dû consentir afin de financer la nouvelle version de son programme de gestion de crédits hypothécaires, Automat. Il s'agit conséquemment d'un investissement IT crucial pour la gestion du portefeuille de crédits, dans lequel la Société avait investi un montant de € 10.000 durant l'exercice 2023 et de € 6.050 en 2024.

Le cash-flow financier de la Société enregistrant le remboursement de la dette de la Société au gré des remboursements qu'elle perçoit de ses propres clients, est égal à - € 172.217.

La trésorerie de la Société s'accroît donc d'un montant de + € 324.814 €, tel que reflété par l'évolution des valeurs disponibles.

L'Accord Amiable susmentionné se base sur les cash-flows de la Société, et non sur ses résultats comptables, de sorte que les résultats positifs en matière de cashflow pérennisent le respect de cet accord.

Point d'attention !

Aux termes de l'Accord Amiable, la Société procède à des remboursements anticipés vers son créancier dès que celle-ci reçoit des remboursements anticipés de la part de ses propres clients. Peu avant la clôture de l'exercice, un ordre de perception d'un remboursement anticipé de € 200.000 avait été donné au créancier. Le prélèvement de ce montant a *in fine* été exécuté début janvier 2026. Sur le plan comptable, le montant de trésorerie visé aux comptes annuels reflète correctement les liquidités effectives dont la société à disposait en date de la clôture. Toutefois, dans une perspective d'analyse financière, compte tenu de la proximité dans le temps de ce cash-out, et aux fins de visualiser l'évolution des liquidités disponibles de la Société sur le temps long, il peut être considéré que le montant de la trésorerie s'est accru de € 124.814 durant l'exercice 2025.

3. Compte de résultat

Les ventes et prestations, principalement composées des intérêts perçus sur le portefeuille de crédits hypothécaires, ont diminué de 7 % par rapport à 2024, reflétant la décroissance progressive de l'encours de la Société. Ce poste de produits s'élève à € 878.989 en fin d'exercice.

Les coûts de ces ventes et prestations sont composés des items suivants :

- Les approvisionnements et marchandises, qui dans le cas du CIO consiste en la charge d'intérêt que la Société paye pour son funding. Ce coût s'est réduit de 11 % pour s'établir à un montant de € 376.622 fin 2025, dénotant simplement la diminution du funding Belfius, au gré de son remboursement périodique d'une part, et des remboursements anticipés que le CIO réalise au profit de Belfius d'autre part ;
- Les services et biens divers, s'élève à € 258.392, soit 15% de moins qu'en 2024, soit une diminution en valeur de € 46.775 par rapport à 2024 ;
- Les rémunérations, charges sociale et pensions, se sont réduites de 2 % par rapport à l'exercice précédent, dénotant une diminution de € -2.950 en valeur. Celles-ci s'établissent à € 148.305 en fin d'exercice. Ceci est dû à la réduction du nombre d'ETP survenue en 2023 et 2024. En effet, les pécules de vacances et gratifications étant calculées sur base de l'année n-1, la réduction d'ETP dont question continue de produire des effets, aux travers des deux postes susmentionnés, sur l'exercice 2025 ;
- Les réductions de valeur sur créances hypothécaires s'établissent à 1.281.049 au terme de l'exercice 2025, contre € 1.311.966 en 2024. Etant donné que chaque année, les réductions de valeur afférentes à l'exercice précédent sont reprises, ces reprises de réduction de valeur viennent en déduction de la dotation de l'année en cours. Les dotations aux réductions de valeur sont une charge, et les reprises de réductions de valeur une charge négative, à interpréter comme un « profit comptable ». Le différentiel entre la dotation et la reprise s'élève € 30.917 et consistant en une charge négative, accroissant conséquemment le bénéfice comptable de l'exercice 2025 ;
- Les réductions de valeur sur créances chirographaires suivent la même logique que les créances hypothécaires, et la dotation est constituée à 100% du montant total des créances chirographaire portées à l'actif en fin d'exercice (les règles d'évaluation de ces créances préconisent une réduction de valeur à 100% lorsque qu'une créance hypothécaire devient chirographaire, par principe de précaution). Le différentiel ente les dotations de l'exercice 2025 et les reprises de dotations de l'exercice précédent résulte en un montant de € 141.946, consistant en une charge négative, soit un profit comptable.

NB

Étant donné que les créances chirographaires pour lesquelles aucun remboursement n'est survenu depuis plus de 5 ans sont extournées, celles-ci sont passées en moins-values sur créances commerciales (et quittent ainsi définitivement l'actif du bilan). Cette extourne consiste en pratique à procéder à une reprise de réduction de valeur de la créance

chirographaire, puis de la passer en moins-value sur créance (poste inclus dans les autres charges d'exploitation au P&L), de sorte que cette extourne n'a aucun impact sur le P&L : la reprise de réduction de valeur annulant la moins-value. Néanmoins, en absence de cette règle relative à l'élimination des « *créances chirographaire sans mouvement > 5 ans* », le montant total de créances extournées devrait se retrouver dans la dotation de l'année en cours. De ce fait, afin d'obtenir une vue globale de l'impact des réductions de valeur sur créances chirographaires, il est pertinent d'additionner le montant du différentiel Dotation/Reprise au montant se trouvant en moins-value (€ 142.766). Ce faisant, l'on constate que l'impact des réductions de valeur sur créance chirographaire sur l'exercice 2025 est significativement proche de 0, en l'occurrence € 819.

Partant, durant l'exercice 2025, le mécanisme de Dotations/Reprises de réductions de valeur sur créance chirographaire ne participe pas au profit comptable, tel que ce fut le cas durant l'exercice précédent.

Ceci est imputable à la perte occasionnée par la vente forcée réalisée durant l'exercice 2024, qui a accru les créances chirographaires d'un montant de € 57.643 (égal à la perte en capital dans le cadre de cette vente), qui égalise le montant récupéré (€ 56.975) au titre de recouvrement chirographaire sur créances chirographaires inscrites au bilan.

Recouvrement sur créance chiro au bilan vs. Recouvrement sur créances chiro hors bilan :

En outre, il est important de noter que les créances chirographaires extournées en raison de non-remboursement durant plus de 5 ans font l'objet de procédures de recouvrement elles aussi. Les montants recouverts, sur ces créances ne figurant plus à l'actif, sont inscrits dans un compte de profits au P&L, en l'occurrence *plus-value sur réalisation de créances commerciales*. En date de la clôture de l'exercice 2025, un montant de € 25.239 a été recouvé au titre de créances chirographaires extournées. Ce montant, qui, s'il avait dû être recouvé sur des créances chirographaires figurant encore à l'actif, aurait fait décroître le montant de dotation, participe lui-aussi à la dynamique globale des réductions de valeur sur créances chirographaires. Dans cette perspective, lorsque le montant dont question est réintégré à la dotation aux réductions de valeur, si l'on veut éliminer l'impact de l'extourne, les réductions de valeur sur créance chirographaire participe dans une mesure de € 24.420 (= € 25.239- € 819) au profit de l'exercice 2025.

Le lecteur/la lectrice constatera néanmoins que les réductions de valeurs concernent des écritures comptables *non-cash* n'ayant pas d'impact sur la trésorerie, mais que les montants recouverts, quant à eux, impactent directement le niveau de trésorerie de la Société.

Compte tenu des événements survenus durant l'année 2025, la Société présente un bénéfice d'un montant de € 119.925 contre un bénéfice comptable d'un montant de € 309.155 en 2024. La décroissance du bénéfice net en 2025 est entièrement à imputer à une réduction des charges négatives (les *Réductions de valeur sur créances*)

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La règle d'évaluation des réductions de valeur sur créances a dûment été appliquée, en cohérence avec le taux moyen pondéré de recouvrement de l'exercice le plus représentatif, sous le contrôle du Commissaire aux comptes.

Conformément à la réglementation en vigueur, nous vous proposons d'affecter ce bénéfice aux résultats reportés.

3.1. Point d'attention

La Société constate qu'une partie de son actionnariat n'exerce plus ses droits de vote lors des Assemblées Générales, et ce de façon prolongée. Par ailleurs, partie de ces actions se trouvent avoir été transmises à des ayants-droits qui ne se sont jamais manifestés auprès de la Société. Celle-ci étudie par conséquent la possibilité de prendre toute mesure visant à entrer en possession de ces actions en déshérence.

4. Remboursements anticipés et mouvements bilantaires

4.1. Remboursements anticipés

Durant l'année 2025, le CIO a perçu un montant total de € 1.468.294 au titre de remboursement anticipé, y inclus les montants perçus dans le cadre de l'unique vente forcée survenue, contre un montant total de € 832.190 en 2024. Ce montant représente le remboursement anticipé de 17 crédits, contre 10 en 2024.

NB : Il est à noter que compte tenu de ce que dès perception d'un remboursement anticipé, la Société en verse le produit à son créancier, ces remboursements anticipés n'influence donc pas son niveau de trésorerie.

4.2. Mouvement de l'actif

Les immobilisations en cours se sont accrues d'un montant de € 18.150, correspondant à un investissement dans la nouvelle version du software de gestion des crédits hypothécaire de la Société.

En outre, les créances commerciales, en l'occurrence le portfolio de crédits hypothécaires dont le capital n'est pas encore échu, ont déchu de 13%, soit un montant de € 2.694.223, pour s'établir à €17.969.112.

4.3. Mouvements du passif

Concomitamment à la décroissance du portefeuille de crédits hypothécaires, les dettes relatives au funding de la Société se sont réduites d'un montant de € 2.440.047 durant l'exercice 2025, soit une diminution de 12% % par rapport à l'exercice précédent. Ces dettes, à plus d'un et échéant dans l'année, s'établissent à un montant de € 18.675.644 en date du 31.12.2025.

4.4. Capitaux propres

En suite de l'affectation du résultat de l'exercice 2025, les capitaux propres s'établissent à - € 1.870.266, reflétant une amélioration de 6% par rapport à l'exercice précédent.

Les autres postes du passif, n'ayant pas connu de modification significative, n'appellent pas de commentaire.

4.5. Mesures relatives à la continuité de l'entreprise

Conformément au Code des Sociétés et Associations, l'organe de gestion de la Société avait convoqué l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires dès constat de ce que la valeur de l'actif net de la Société justifiait d'appliquer les dispositions prévues par l'article 7 :228 du nouveau Code des Sociétés et Associations. Laquelle Assemblée du 26 janvier 2021 avait, pour la première fois, approuvé la continuité des activités de la Société dans le cadre décrit par le rapport spécial.

Pour le même motif, l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires avait été appelée à se prononcer sur le même sujet en juin 2025 et avait décidé de la continuité de la Société dans le cadre décrit par le rapport spécial.

Il apparaît que le CSA ne prévoit aucune mesure spécifique pour la situation que connaît la Société : une continuité possible des activités à long terme malgré des fonds propres très négatifs, et ce, dans une situation parfaitement connue des actionnaires comme de ses principaux créanciers. Ces derniers n'ont toujours aucun intérêt à contester la continuité de la Société vu qu'elle est fondamentalement soutenue par l'Accord Amiable exposé en préambule du présent rapport.

D'une part, en dépit de l'existence de cet accord assurant la pérennité des activités de la Société jusqu'à liquidation, et d'autre part en raison de l'absence de mesure spécifique dans le CSA, l'Assemblée Générale est sollicitée chaque année afin d'approuver, s'il échet, la continuité de la Société.

Les actionnaires doivent dès lors à nouveau être saisis de cette question, en application des mêmes articles 7.228 et 7.229 du CSA.

5. Les relations et la communication avec les instances de contrôle

5.1 La FSMA :

Le statut de la Société est inchangé.

5.2 La Région de Bruxelles Capitale (à savoir le Cabinet ministériel et l'administration) :

Le suivi administratif se poursuit de façon normale et n'appelle pas de commentaire.

6. Les relations et la communication avec les partenaires :

Belfius Banque

Le remboursement de l'emprunt de consolidation conclu concomitamment à l'Accord Amiable se déroule normalement et sans aucune difficulté. Conformément à l'Accord Amiable, les remboursements anticipés partiels, réalisés à concurrence des remboursements anticipés que la Société reçoit elle-même de ses propres clients, ont été réalisés avec en parfaite collaboration avec la banque.

7. Les ressources humaines

La Société occupe sous contrat de travail 2 personnes à temps partiel, à raison de 4/5^{ème} chacune. Le directeur-général exerce ses fonctions sous contrat d'entreprise.

8. Suivi de l'Accord Amiable

Lors de la clôture de la Procédure de Réorganisation Judiciaire survenue fin 2021, les parties à l'Accord Amiable ont annexé à leur convention tripartite un plan financier prévisionnel permettant d'attester tangiblement de la continuité de la Société. Ce plan financier avait été établi à titre indicatif, et ne tient conséquemment pas lieu de document contractuel.

Bien que ne revêtant pas de caractère contractuel, celui-ci préside aux décisions du Conseil d'administration, et fixe les balises financières de la Société.

En date de l'établissement dudit plan, le taux d'inflation utilisé aux fins de projeter les résultats de la Société avait été fixé à 1.46% par an.

Malgré la différence très conséquente entre l'inflation effective réalisée et l'inflation projetée, la Société ayant observé une stricte réduction de ses coûts opérationnels, a toutefois pu limiter les dépassements entre les résultats effectifs et les résultats projetés.

Le chiffre d'affaires effectif de la Société est supérieur dans une mesure de 12% par rapport aux résultats projetés pour l'exercice 2025. Par ailleurs, les postes de coûts sur lesquels la Société possède une influence effective, en l'occurrence les rémunérations et les services et biens divers, présentent les résultats suivants :

- Le poste *Rémunérations* effectif est de 31% inférieur au résultat projeté (€ 148.305 effectifs, vs. € 216.073 projetés, soit une différence de € 67.768) ;
- Le poste *Services et Biens Divers* effectifs se trouve être supérieur dans une mesure de 64 % au résultat projeté (€ 258.392 effectifs vs. € 157.293 projetés, soit une différence de € 101.099).

Il est à noter que le business plan dont question prenait pour hypothèse que le directeur de la Société demeurait sur le payroll, au moyen d'un contrat de travail. De ce fait, afin de pouvoir comparer les résultats projetés avec les résultats effectifs, il convient de réintégrer le coût du directeur dans le poste *Rémunérations*, et, conséquemment, de le déduire des *Services et Biens Divers (SBD)*.

Ce faisant, on obtient, en date de la clôture de l'exercice 2025 :

- un montant de € 256.624 pour le poste *Rémunérations* ;
- et un montant de € 150.073 en ce qui concerne les *SBD*.

Sur cette base corrigée, nous évaluons quels auraient été les résultats projetés si en date de l'élaboration du business plan, le taux d'inflation annuel parfaitement exact des années venir avait été connu. Cet exercice vise à déterminer si la Société met en œuvre les mesures requises afin de respecter ce plan, tout en éliminant les éléments sur lesquels elle n'a pas de contrôle, en l'occurrence l'inflation annuelle.

Si l'on tient compte de l'inflation cumulée effectivement réalisée sur la période 01.01.2021 - 31.12.2025, (à savoir 2,44%, 9,6%, 4,11%, 3,14% et 3,02%) et que l'on recalcule quel aurait été le montant du poste *Services et Biens Divers* au 31 décembre 2025 compte tenu de la « vraie » inflation réalisée, l'on obtient un montant de € 173.328.

De ce fait, le montant effectif de € 150.073 des *Services et Biens Divers* à la clôture 2025 est inférieur au résultat projeté (€ 173.328) si l'on tient compte de l'inflation effective sur la période.

Le même exercice est réalisé pour les *Rémunérations* sur base des index de la CP 200 sur la même période (1%, 3,58%, 11,08%, 1,48%, 3,58%). Le montant projeté au 31 décembre 2025 s'élève à € 291.550 lorsque l'on utilise les index véritables.

De ce fait, le résultat effectif en date de la clôture, € 256.624, est inférieur au résultat projeté (291.550) lorsque les index réels sur la période sont utilisés.

Ces éléments confirment d'une part la stricte logique de réduction de coûts dans laquelle s'inscrit la Société, et d'autre part sa capacité à respecter les balises de l'Accord Amiable en dépit de la survenance d'événements défavorables, en l'occurrence la période de forte inflation non-anticipée sur la période 2021-2025.

9. Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice

Aucun évènement important de nature à impacter la Société n'est survenu depuis la clôture de l'exercice 2024.

10. Circonstance susceptible d'exercer une influence sur le développement de la Société

Les prêts hypothécaires présentant des retards de plus de 6 mois et qui ne connaîtront pas d'issue favorable (reprise de la valeur du bien) à court/moyen-terme présentent le risque de liquidité le plus important pour la Société, compte tenu des pertes en capital potentielles qu'ils représentent lors de ventes forcées.

Il est à noter que le terme risque de liquidité est actuellement préféré au terme risque de solvabilité, attendu que le recouvrement des créances devenues chirographaires peut compenser ces pertes.

11. Justification de l'application des règles comptable de continuité

Eu égard aux dispositions du Code des Sociétés et Associations, la justification de l'application des règles comptables de continuité a été la suivante :

- Les Assemblées générales extraordinaires réunies conformément aux dispositions de l'article 7:228 du CSA, respectivement les 26 janvier 2021, 21 juin 2022, 30 juin 2023, 28 juin 2024 et 27 juin 2025, ont approuvé la continuité de la Société ;
- Nous rappelons que la Société a conclu en novembre 2021 un Accord Amiable avec la Région de Bruxelles Capitale, Belfius Banque et ING Banque pour clôturer positivement la PRJ initiée en mai 2020.
- Cet accord est effectif et respecté de toutes parts de façon constructive, de sorte qu'aucun tiers ne pourrait s'opposer à la continuité des activités de la Société ;

Par conséquent, le Conseil d'administration est donc d'avis que **la continuité de la Société est assurée dans le cadre de l'Accord Amiable**, et que les règles d'évaluation comptables de la Société dans le cadre de la continuité de ses activités courantes peuvent être appliquées.

En outre, conformément aux dispositions de l'art. 7 :228 du CSA, la continuité de la Société est justifiée plus avant par un rapport spécial à l'Assemblée Générale Extraordinaire, distinct du présent rapport de gestion, inscrit à l'ordre du jour, et transmis préalablement aux actionnaires de la Société.

12. Nomination statutaire

Néant.

A titre purement informatif, le mandat de M. Ryan parviendra à échéance en date du 25 novembre 2027. Il conviendra par conséquent de renouveler, s'il échet, ce mandat lors de l'Assemblée Générale annuelle 2027.

13. Commissaire aux comptes

Lors de l'Assemblée Générale 2024, les actionnaires ont désigné la société DGST comme Réviseur d'Entreprise, en la personne de Monsieur Fabio Crisi, commissaire-réviseur aux comptes de la société.

Pour mémoire, le commissaire-réviseur est désigné pour les exercices 2023, 2024, 2025 et 2026.

En conclusion

Les dispositions de l'Accord Amiable homologué par le Tribunal de l'Entreprise Francophone de Bruxelles le 25 novembre 2021 sont jusqu'à présent appliquées sans difficulté.

D'une manière générale, tous les devoirs nécessaires à la gestion de la Société ont pu également être menés.

La Société peut faire face aux contingences opérationnelles et conserver ses capacités fonctionnelles dans le respect et les limites de l'Accord Amiable précité.

On peut conclure que malgré ses fonds propres toujours négatifs, la Société est en situation de continuité à l'issue de l'exercice échu, notamment grâce l'Accord Amiable conclu en collaboration et avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale et de ses créanciers bancaires en novembre 2021.

Fait à Bruxelles 29 mai 2026,

Pour le Conseil d'administration,



Nils RYAN
Directeur-général