

RAPPORT SPECIAL À l'Assemblée générale extraordinaire 2026

Mesures proposées par l'organe de gestion pour assurer la continuité de la société en application des mesures prévues par l'article 7:228 du Code des Sociétés et des Associations (CSA).

Comme chacun le sait, l'organe de gestion de l'entreprise avait convoqué le 26 janvier 2021 l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires dès qu'il avait constaté qu'à l'issue de l'exercice 2020, 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 a approuvé la continuité de la Société dans le cadre décrit par le rapport spécial.

En application de ces mêmes dispositions légales, les actionnaires de la société furent à nouveau saisis le 03 juin 2022, ainsi que les 30 juin 2023, 28 juin 2024 et le 27 juin 2025 de la question de la continuité de la société à l'issue des exercices 2021, 2022, 2023, et 2024, en suite de quoi l'Assemblée siégeant à titre extraordinaire a approuvé la continuité de la Société dans le cadre décrit par le rapport spécial. Pour mémoire, cela suivait la modification de l'objectif initial de la PRJ, *in fine* transformé en une procédure par accord amiable, tel que le Tribunal de l'Entreprise Francophone de Bruxelles (TEFB) l'a autorisée et homologuée le 25 novembre 2021.

La situation de continuité de la Société nonobstant l'existence de fonds propres négatif l'amène à faire approuver, dans un souci de prudence et de diligence, sa continuité chaque année lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire. Par conséquent, les actionnaires sont invités, chaque année, à approuver la continuité de la Société pour l'année suivante.

Pour l'exercice comptable 2025, l'organe de gestion de la société a, à nouveau, constaté formellement qu'à l'issue dudit exercice, la société se trouvait dans la situation prévue par l'article 7:228 du CSA car les pertes cumulées de l'entreprise ont réduit l'actif net de la société de telle sorte que les fonds propres de la société sont négatifs, nonobstant le résultat net positif de la société en 2025 (pour mémoire, un bénéfice comptable de € 119.925 en date du 31 décembre 2025).

L'article susdit stipule en substance qu'advenant que l'actif net soit réduit à un montant inférieur à la moitié du capital, l'organe d'administration a pour obligation de convoquer une Assemblée générale extraordinaire dans un délai de 2 mois à dater du constat de la perte.

Ce contexte parfaitement connu de tous, tant par les actionnaires que par les créanciers qui n'ont aucun intérêt à contester la continuité de la Société. Cette continuité est formellement soutenue par l'accord amiable précité, convenue avec son créancier bancaire et la Région de Bruxelles Capitale.

La situation actuelle, tel que reflétée par les résultats de l'exercice comptable 2025, n'est pas de nature à remettre en cause ces accords antérieurs.

Spécifiquement, outre son résultat comptable bénéficiaire, la Société est à même d'honorer les échéances de ses mensualités dans le cadre du crédit d'investissement octroyé par Belfius Banque, seul créancier bancaire demeurant au passif de la Société, et de couvrir ses frais opérationnels tout au long de l'exercice comptable (e.g. sans connaître de problème de liquidité).

Nonobstant le fait que plusieurs crédits défaillants demeurent au sein du portefeuille hypothécaire, principalement issus de la fraude dont la Société a été victime, pour lesquels

des pertes en capital sont à prévoir, le Crédit Immobilier Ouvrier dispose de liquidités lui permettant d'amortir ces pertes éventuelles.

En effet, tel que présenté dans le rapport de gestion de l'exercice 2025, le niveau de liquidité de la Société est en hausse légère mais structurelle, en raison, principalement, des efforts de recouvrement de ses créances chirographaires.

Cette hausse tendancielle du niveau de liquidité permet, s'il échet, d'absorber les pertes en capital qui pourraient advenir durant l'exercice 2026. L'organe de gestion rappelle à ce titre qu'au terme de l'exercice 2025 la trésorerie de la Société s'est accrue, comptablement, d'un montant de € 324.814..

Néanmoins, tel que mentionné dans le rapport de gestion de l'exercice 2025 présenté à l'Assemblée Générale Ordinaire, il est à noter que la Société avait donné un ordre de prélèvement d'un remboursement anticipé d'un montant de € 200.000 à son créancier bancaire. Ce remboursement anticipé n'a été exécuté qu'en janvier 2026, de sorte qu'un montant de trésorerie de € 324.814 demeurait sur les comptes au 31.12.2025. Dans une perspective d'analyse financière, et non purement comptable, il est conséquemment opportun de considérer que la trésorerie s'est uniquement accrue d'un montant de € 124.814 durant l'exercice 2025, et non d'un montant de € 324.814.

En outre, la Société s'inscrit sans discontinuer dans une stricte logique de réduction de ses frais opérationnels, ce qui lui permet d'éviter des déviations significatives des projections financières fixant les balises de la continuité de ses opérations jusqu'à liquidation définitive de son portefeuille de crédits hypothécaires. Tel que par ailleurs dénoté par l'évolution des postes *Rémunérations* et *Services et Biens Divers* du compte de résultat de l'exercice 2025. Ces postes étant, en effet, ceux sur lesquels l'organe de gestion de la Société possède une influence directe, et au travers desquels la réduction des coûts opérationnels est réalisée.

Pour mémoire, ces projections financières annexées à l'Accord Amiable, dont question plus avant dans le rapport de gestion, a fait l'objet d'une approbation par les partenaires de l'Accord, ainsi que d'une homologation par le Tribunal de l'Entreprise Francophone de Bruxelles. Conformément aux dispositions de l'Accord Amiable, ces projections financières président à l'ensemble des décisions de l'Organe de gestion de la Société, qui veille à ce que ces balises financières y visées soit dûment respectées.

Au regard des éléments ci-exposés, le Conseil d'administration propose à l'Assemblée Générale Extraordinaire d'approuver la continuité de la Société.

Fait à Bruxelles, le 29 mai 2026

Pour le Conseil d'administration,



Nils RYAN
Directeur-général