



RAPPORT DE GESTION 2017



Version en ligne du
rapport annuel 2017 :
rapportannuel.port.brussels

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	4
2. BILAN	6
3. COMPTE DE RÉSULTATS	8
4. RAPPORT DU COLLÈGE DES COMMISSAIRES	11

1. INTRODUCTION

Le rapport de gestion est rédigé conformément aux articles 94 à 96 du code des sociétés.

Le Port de Bruxelles, a augmenté de 2,7% son chiffre d'affaires passant de 9.210.614€ à 9.459.882,75€.

Le Port a adapté ses règles d'évaluation, par décision du conseil d'administration du 27 janvier 2017, ceci, conformément à la circulaire du 15 novembre 2007 visant à faire appliquer les règles comptables prévues par l'Ordonnance organique portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle du 23 février 2006 (OBBCC).

Afin de rencontrer une des réserves émises par la Cour des Comptes lors de la certification des comptes, le Port a réalisé un inventaire complet de son patrimoine immobilier en répertoriant les différentes parcelles cadastrales afin de reconstituer les montants portés à l'actif du bilan. Deux analyses ont été faites, la première concerne la réévaluation des terrains et des bâtiments du Port et a été réalisée par l'agence Jonas Lang Lasalle ; la deuxième porte sur l'évaluation comptable des murs de quai et a été menée par KPMG suivant la méthodologie présentée au conseil d'administration du 1er décembre 2017. Dans le cadre de cet exercice global de réévaluation du patrimoine, le Port a annulé la plus-value de 10.417.803,57€ datant de la création de la société en 1993 et concernant des plus-values de 1930 et 1945 et a comptabilisé, suite aux réévaluations expliquées ci-dessus, une nouvelle plus-value de 246.470.691,01€. Cette plus-value aura bien évidemment un impact sur les ratios calculés ci-après.

Au niveau de la gestion des risques, les provisions pour litiges 2017 sont maintenues et ce, à une valeur correspondant à 50 % des sommes réclamées conformément aux règles d'évaluations. Certaines provisions ont été revues à la baisse, d'autres à la hausse suite à l'évolution de certains dossiers.

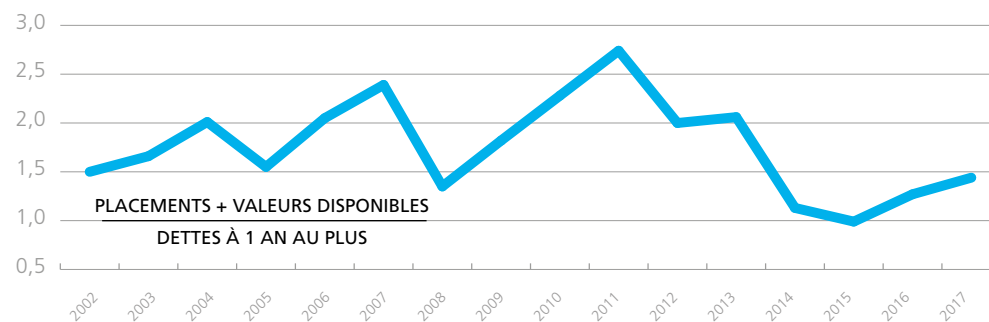
Durant l'année 2017, le Port a réalisé des travaux de dragage pour un montant de 2.481.331,77€.

Du point de vue des risques et incertitudes auxquels la société pourrait être confrontée, les dotations régionales constituent un élément important de la structure de gestion du Port de Bruxelles. Le Port a reçu, en 2017, 18.982.001€ de dotations de la Région.

Enfin, il est à noter que le Port de Bruxelles n'a pas d'activités de recherche et de développement et qu'aucun évènement important n'est survenu après la clôture de l'exercice.

Ci-dessous quelques ratios pertinents calculés depuis l'an 2002 :

LE RATIO DE LIQUIDITÉ ABSOLUE

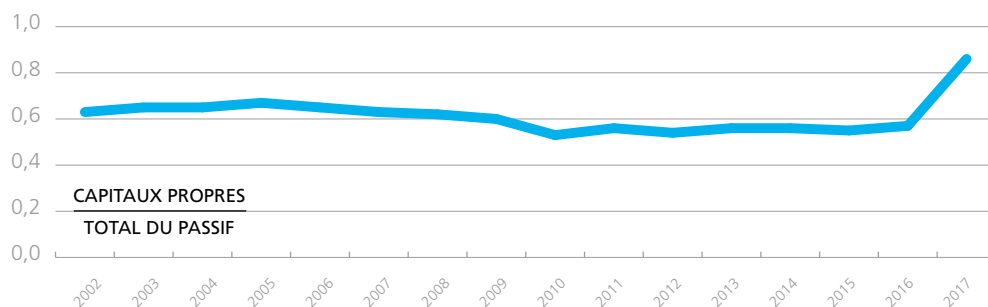


Ce ratio montre dans quelle mesure le Port peut faire face à ses dettes à 1 an au plus avec ses liquidités.

Il est à noter que depuis 2011, le compte de transit ayant été requalifié en « autres créances », nous avons également repris ce montant dans le calcul pour être cohérent avec les autres années.

Nous constatons une augmentation de ratio par rapport à 2016. En effet, l'entreprise adjudicataire n'a pas pu réaliser tous les travaux prévus pour les chantiers relatifs au village de la construction et au terminal à passagers ; dès lors, le Port n'a pas pu payer la totalité des travaux prévus en 2017, ce qui a eu un impact sur notre trésorerie.

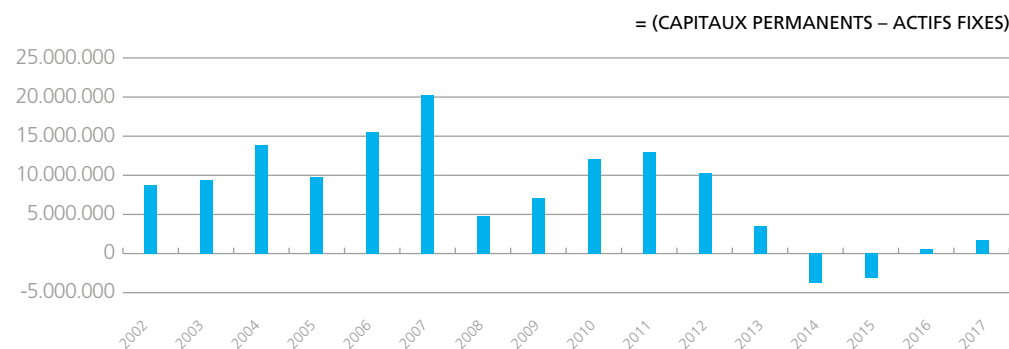
RATIO DE SOLVABILITÉ GÉNÉRALE (ratio d'autonomie financière)



Le ratio de solvabilité est en forte hausse par rapport aux années précédentes. Les capitaux propres ont augmenté en 2017 par rapport à 2016 suite à la réévaluation de tous les biens immobiliers du Port comme expliqué ci-dessus et à l'augmentation des subsides en capital. Cela s'explique par la réception des factures des deux grands projets du Port (village de la construction et projet terminal à passagers). Ceux-ci étant en cours de réalisation, le Port n'a pas encore effectué d'amortissements sur les montants des travaux déjà exécutés.

LE FONDS DE ROULEMENT

Les fonds propres sont constitués par la partie inaliénable des capitaux élargie aux «réserves» et «provisions».



Le fonds de roulement est positif, ce qui s'explique par une hausse des capitaux permanents par rapport à 2016.

LE RATIO D'ENDETTEMENT

L'endettement bancaire représente 5% du passif soit 10% de moins qu'en 2016. Cette forte diminution s'explique par l'augmentation du pied de bilan qui a augmenté suite à la réévaluation des biens immobiliers du Port. Le Port n'a proportionnellement pas beaucoup d'emprunts en cours. Il est important de préciser que suite à la consolidation du Port, la capacité d'emprunt est limitée, tout emprunt du Port impactant automatiquement le périmètre de consolidation régional.

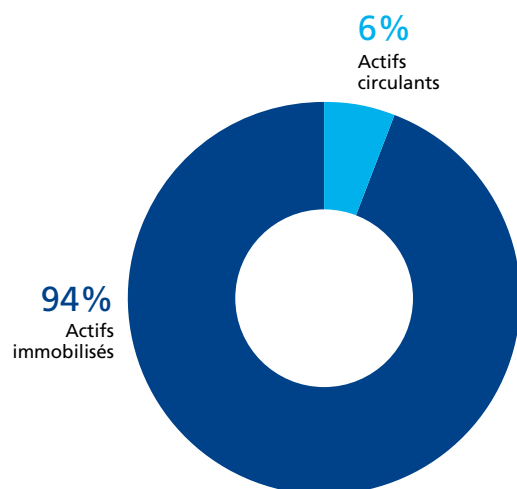
2. BILAN

2.1. L'ACTIF

Les « actifs immobilisés » atteignent un niveau de 354.283.539,89€ et sont en forte augmentation par rapport aux exercices antérieurs suite à la réévaluation immobilière. Ils sont largement prédominants par rapport aux « actifs circulants » qui représentent 6% du total du bilan, comme l'illustre le graphique 1 « Structure de l'Actif ».

La rubrique « Immobilisations détenues en location-financement » reprend la valeur des travaux du site Carcoke, déduction faite des amortissements annuels. La charge d'amortissement est alors compensée annuellement par la prise en résultat du subsidé alloué par la Région et les recettes propres du site.

STRUCTURE DE L'ACTIF



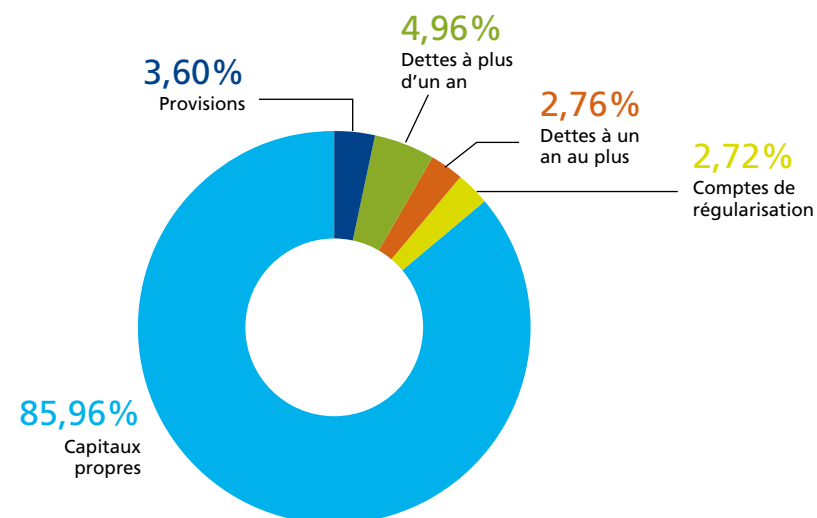
La diminution du poste « créances à un an au plus – Autres créances » est due à une diminution de notre compte de transit suite aux paiements des factures pour les deux grands projets à savoir village de la construction et terminal à passagers.

Les « comptes de régularisation » sont en diminution. Cela s'explique par une moins bonne rémunération pour la bonne gestion financière du Port au sein du Centre de Coordination Financière de Bruxelles (CCFB).

2.2. LE PASSIF

Les capitaux propres atteignent un niveau de 85,96 % du total du bilan.

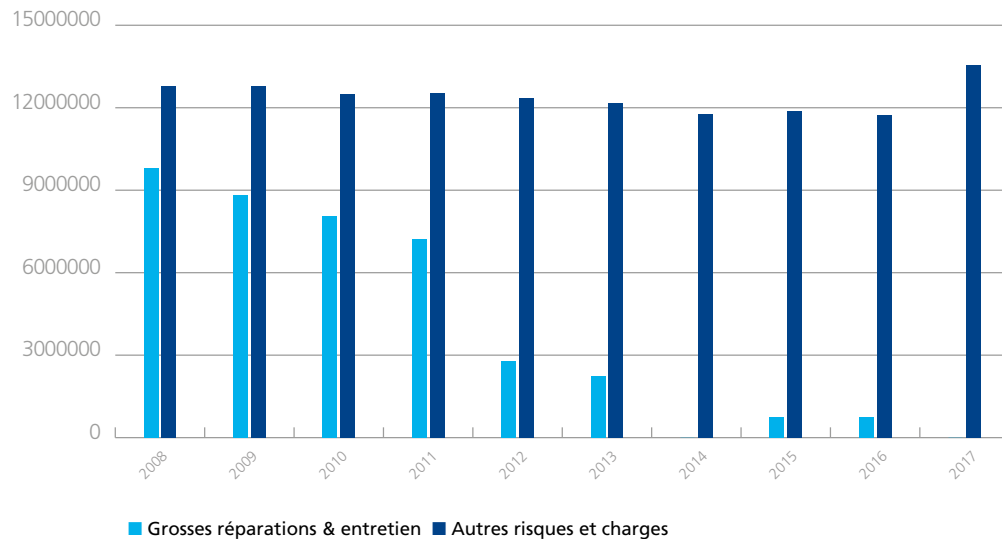
STRUCTURE DU PASSIF



L'augmentation du poste « provisions » résulte de l'augmentation des « provisions autres risques et charges » suite à une révision des risques de dossiers. Cependant cette hausse est légèrement compensée par la suppression de la provision dragage. Celle-ci se comptabilise dorénavant comme les dotations de fonctionnement à savoir le solde non utilisé dans l'année va en compte de régularisation.

Afin de prévoir au mieux les risques que la société serait amenée à supporter, nous avons constitué des provisions à concurrence de 50 % de chacun des litiges connus.

PROVISIONS



Les dettes sont influencées essentiellement par :

Les dettes à plus d'un an.

Ce poste est en diminution par rapport à 2016 résultant du reclassement des tranches d'emprunts (BEI) de plus d'un an à moins d'un an soit 765.342,81€.

Les dettes à un an au plus.

Ce poste reprend l'annuité de l'emprunt des 22.500.000€ de la BEI pour Carcoke soit 765.342,81€.

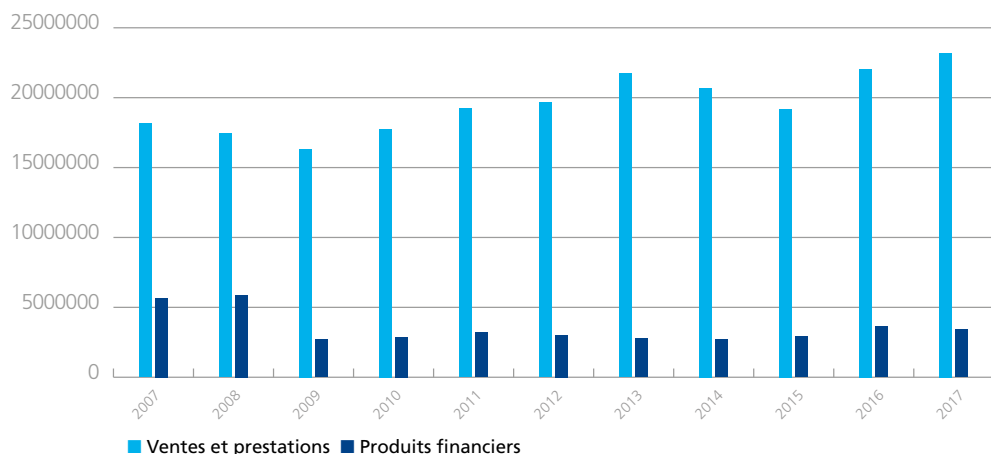
Les dettes commerciales ont diminué par rapport à 2016 suite au paiement début 2017 des factures reçues fin 2016.

Les dettes salariales et sociales évoluent en fonction des charges salariales reprises dans le compte de résultats. Elles sont en légère diminution par rapport à 2016.

3. COMPTE DE RÉSULTATS

3.1. LE COMPTE DE PRODUITS

STRUCTURE DU PASSIF

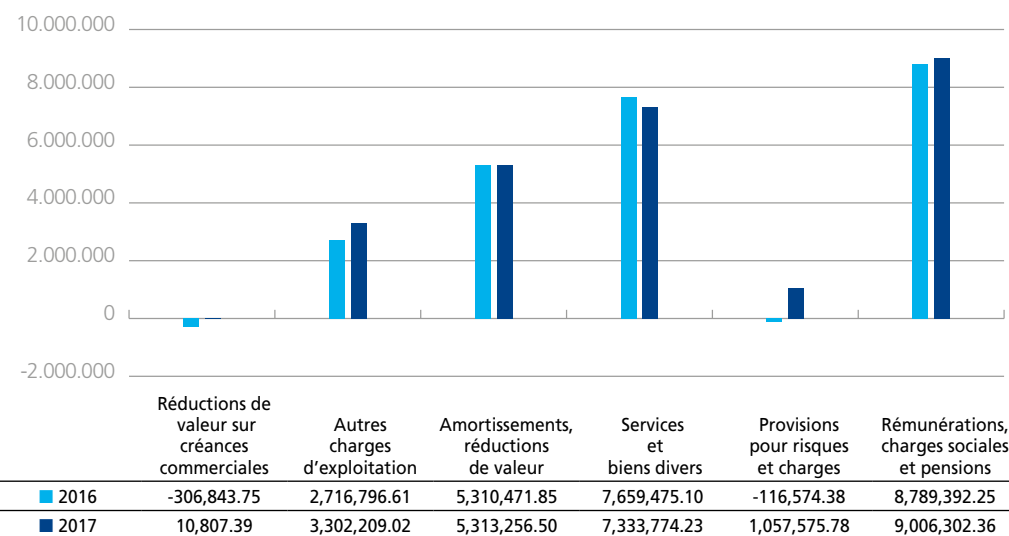


3.1.1. Le total des ventes et prestations s'élève à 33.412.841,53€. Il y a une forte d'augmentation de ce poste suite à la prise en compte de la plus-value de 1993 pour un montant de 9.872.195,44€ (déduction faite des amortissements de la plus-value sur le siège social). Il faut également noter une augmentation de 2,7% du chiffre d'affaires et une hausse du poste « autres produits d'exploitation » du fait de la levée du solde d'option d'achat pour l'emphytéose sur Tour et Taxis.

3.1.2. Les produits financiers sont en baisse par rapport à l'année précédente suite à la diminution des amortissements sur les investissements (subsidés d'investissements sur dotation).

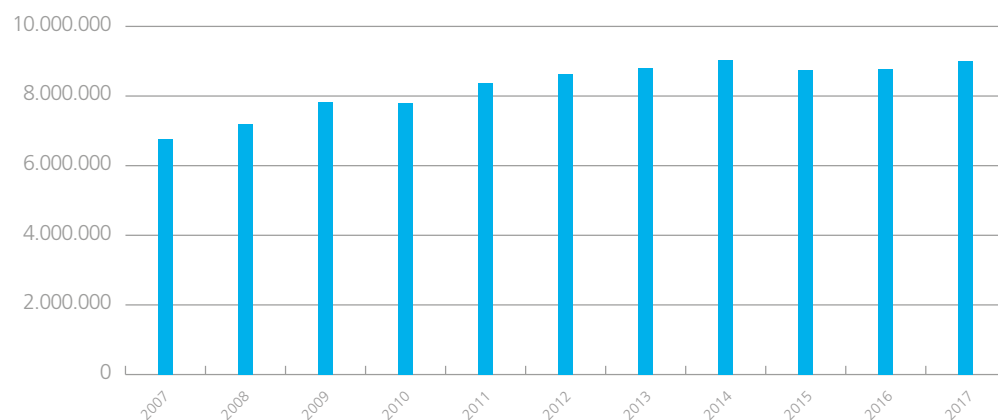
3.2. LE COMPTE DE CHARGES

STRUCTURE DES CHARGES D'EXPLOITATION 2017



3.2.1. La masse salariale, qui atteint 9.006.302,36€, a augmenté de 216.910,11€ soit 2,5%. L'augmentation se justifie principalement par l'indexation et l'octroi des biennales statutairement prévues.

MASSE SALARIALE

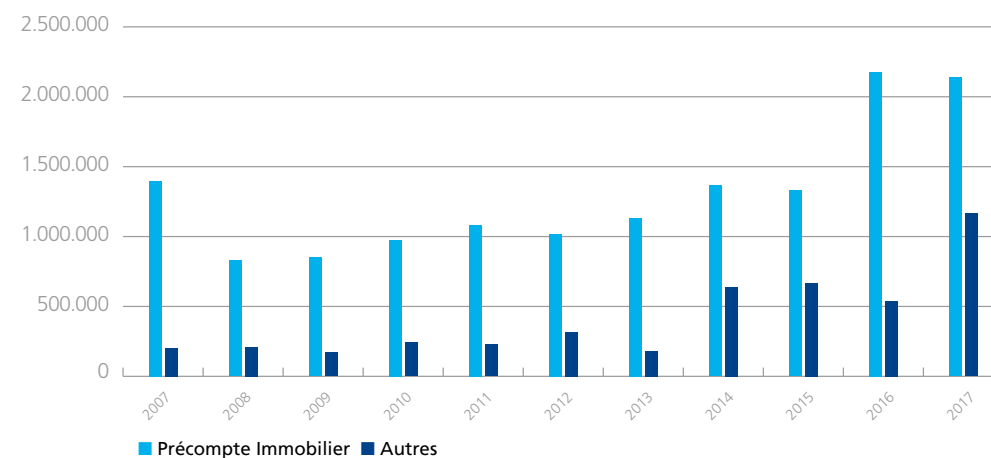


3.2.2. Les provisions pour risques et charges sont expliquées au point 2.2.

3.2.3. Le poste « Services et biens divers » est en diminution de 4% par rapport à l'exercice précédent. Il s'agit d'une diminution des plusieurs postes de charges allant de l'entretien du canal, des terrains, des évènements en passant par les frais de publicité. En 2017 le Port a réalisé les travaux de dragage pour 2.481.331,77€ contre 2.582.597,93€ en 2016.

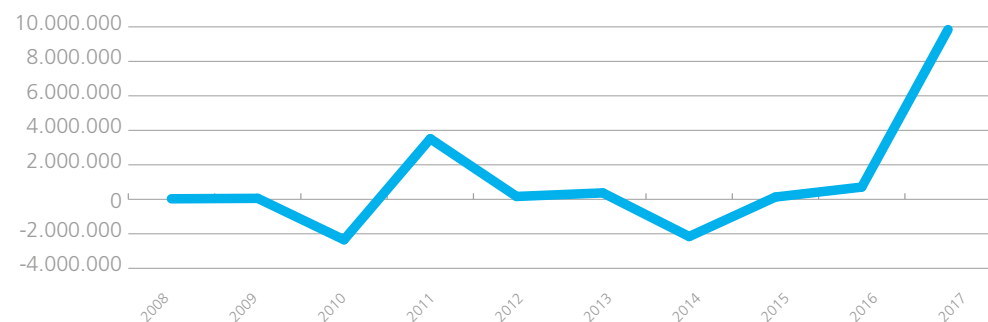
3.2.4. Les autres charges d'exploitation sont en augmentation par rapport à 2016. Cette hausse est due à la prise en charge d'une série de factures qui étaient mises en « notes de crédit à recevoir » .

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION



3.3. RÉSULTAT DE L'EXERCICE

ÉVOLUTION DU RÉSULTAT COURANT



L'exercice se clôture avec un résultat positif de 9.842.553,31€.

En conséquence, il est proposé de prélever sur le bénéfice de l'exercice un montant de 492.127,67€ soit 5 % destiné à alimenter la réserve spéciale destinée aux travaux d'amélioration, d'extension et de renouvellement, et d'affecter le solde au bénéfice à reporter qui s'établit ainsi à 9.350.425,64€.

Approuvé en séance du Conseil d'administration du 27 avril 2018.

Le Vice-président,
O. AUVRAY.

Le Président,
M. JABOUR.

Le Directeur général adjoint,
Ph. MATTHIS.

Le Directeur général,
Ir. A. MOENS.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE

À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SA PORT DE BRUXELLES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la Société Anonyme PORT DE BRUXELLES (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires de communication incombant au commissaire. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 19 mai 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2017. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de Société Anonyme PORT DE BRUXELLES durant 5 exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS – OPINION AVEC RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 376.644.090,42 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 9.842.553,31.

A notre avis, sous réserve de l'incidence éventuelle du point décrit dans la section « Fondement de l'opinion avec réserve », ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion avec réserve

La société a durant l'exercice entrepris la réévaluation de son patrimoine immobilier sur base d'expertises immobilières. Suite à cela, la société a comptabilisé une plus-value de réévaluation sur les terrains et constructions pour un montant de €

246.470.691,01. Comme indiqué par l'organe de gestion dans l'annexe C6.19 des comptes annuels, le travail d'individualisation des plus-values par fiche d'immobilisé n'a pas encore été effectué. Par conséquent, il ne nous a pas été possible d'obtenir des informations objectives et suffisantes permettant de juger de l'absence d'erreur significative dans le calcul de la plus-value susmentionnée. Nous n'avons donc pas été en mesure de déterminer si des ajustements de la valeur de la plus-value comptabilisée dans la rubrique « Terrains et constructions » à l'actif et la rubrique « Plus-value de réévaluation » au passif pourraient s'avérer nécessaires.

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

A l'exception du point décrit ci-dessus, nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion avec réserve.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas

échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilité du commissaire

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

RAPPORT SUR LES AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES DE COMMUNICATION INCOMBANT AU COMMISSAIRE

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique,

notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1er, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mandat.

Mention relative aux documents à déposer conformément à l'article 100, § 1er, 5° et 6°/1 du Code des sociétés

Tous les documents à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1, 5° et 6°/1 du Code des sociétés sont repris dans les comptes annuels et reprennent - tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu - les informations requises par ce Code et ne comprennent pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat:

Mentions relatives à l'indépendance

- Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique sous réserve de l'incidence sur la comptabilité du point décrit sous le paragraphe « Fondement de l'opinion avec réserve ».
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.



Fait à Bruxelles, le 25 Mai 2018

SCPRL BMA
Représentée par **Geneviève BUELENS**
Réviseur d'entreprises – Associée



Version en ligne du
rapport annuel 2017 :
rapportannuel.port.brussels

Siège administratif du Port :

Place des Armateurs, 6
1000 Bruxelles
Tél. +32 (0)2 420 67 00
Fax +32 (0)2 420 69 74
info@port.brussels



www.port.brussels

Capitainerie du Port :

Rue de l'Avant-Port, 2 - bte 1
1000 Bruxelles
Tél. +32 (0)2 247 91 21
Fax +32 (0)2 215 32 66
capitainerie@port.brussels