

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN ACHTERGESTELDE GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 400.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN HABITAT + CONCEPT SA**

*Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance*

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

**Datum van de informatienota: 09/09/2021**

**WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.**

**DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN**

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7 ° en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning en de afbakening van crowdfunding is vastgelegd en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen. ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij zijn van plan de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel HABITAT + CONCEPT SA, hierna de "Projectontwikkelaar" of "HABITAT +" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en HABITAT + zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

**Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder**

**Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.**

**1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE**

**1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar**

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met de projectontwikkelaar.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van de projectontwikkelaar heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van de projectontwikkelaar en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van de projectontwikkelaar definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door de projectontwikkelaar nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

**Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van de projectontwikkelaar. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.**

In geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

## **1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE**

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

## **2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod**

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van de projectontwikkelaar beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2. De mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders worden beschreven in paragraaf 2.3.

### **2.1. Specifieke risico's verbonden aan HABITAT +**

Habitat + is een onderneming in vastgoedontwikkeling gelegen te Neufchâteau, in de provincie Luxemburg, opgericht in 2002 door Jean-Philippe Piron. Het huidige aanbod heeft als doel het financieren van één van de projecten ontwikkeld door HABITAT + dat er uit bestaat een oud gebouw te slopen om er 2 blokken van elk 8 appartementen te bouwen.

De specifieke risico's verbonden aan dit project zijn hieronder beschreven.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weersomstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

Het financiële plan verbonden aan het beoogde project voorziet in een bruto exploitatiemarge (exclusief financieringskosten en beheerskosten) van 1.518.621 € voortbouwend op een onafhankelijke vastgoedexpertise die de omzet op 3.982.531 € waardeert. Het totale budget, rekening houdend met de bouwkosten en diverse honoraria (architecte, studie bureaus, projectcoördinatie) maar exclusief financieringskosten en beheerskosten wordt geëvalueerd op 2.463.910 €.

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van HABITAT + om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

De gezondheids- en economische crisis gerelateerd aan het Coronavirus zou impact kunnen hebben op de evolutie van de markt.

- Risico's verbonden aan andere HABITAT +-vastgoedprojecten

De activiteit van HABITAT + bestaat uit het verwerven van grondrechten om nieuwe vastgoedprojecten te ontwikkelen. Tot op heden heeft HABITAT + een portefeuille van 75 projecten, voor in totaal 600 eenheden. Er zijn 12 projecten in aanbouw. Voor 4 project is de bouwvergunning verkregen en deze bevindt zich binnenkort in de bouwfase. Ten slotte bevindt 15 projecten zich in de ontwikkelingsfase.

HABITAT + bevindt zich ook in de prospectie fase van andere projecten en zou ontwikkelingskosten kunnen maken voor nieuwe projecten waarover tot op heden geen informatie beschikbaar is.

Door echter een projectportefeuille op te bouwen, diversifieert HABITAT + zijn risico's.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van HABITAT + dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat.

In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de installaties/vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van HABITAT + kunnen beïnvloeden en dientengevolge haar terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering en niet-verzekerde risico's

Voor de verschillende vastgoedpromoties is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op het de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's . Dit kan de financiële positie van HABITAT + negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkinggraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging in de vergoeding of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

- Risico's met betrekking tot de schuldenlast van HABITAT +

De schuldenlast van HABITAT + zou bij het sluiten van dit aanbod € 23.498.963,21 moeten bedragen, ofwel 85,25% van de totale verwachte balans. Het verwachte percentage eigen vermogen zou daarom 14,26% moeten bedragen, aangezien het percentage Voorzieningen voor risico's en verplichtingen 0,49% is op de balans.

Deze relatief lage financieel onafhankelijkheidsratio is te verklaren door de forse investeringen die nodig zijn om de verschillende voornoemde projecten uit te voeren.

Voor alle HABITAT +-projecten is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat ze in staat zijn om de verschillende aangegane schulden af te lossen met de verwachte inkomsten. Het risico bestaat echter dat deze inkomsten niet zo hoog zullen zijn als geanticipeerd en dat HABITAT + niet in staat zal zijn om haar verschillende schulden af te lossen.

## **2.2. Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument**

- Bullet lening

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", hetgeen betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening volledig wordt terugbetaald (in fine). Dit type terugbetaling kenmerkt zich door een hoger risico dan een lening met constante afschrijving.

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

HABITAT + beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd. Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

- Afwezigheid van garanties

Aan het aangeboden beleggingsinstrument is geen enkele garantie verbonden.

- Achterstelling

De terugbetaling van het onderliggend actief is achtergesteld bij de huidige en toekomstige bankleningen van de projectontwikkelaar. Bijgevolg doet de achtergestelde schuldeiser in geval van mededinging van alle schuldeisers op het volledige vermogen van de schuldenaar onherroepelijk afstand van zijn recht op gelijke behandeling met andere concurrente schuldeisers. Bijgevolg aanvaardt de ondergeschikte schuldeiser dat de schuldenaar in dezelfde concurrentiesituaties pas verplicht is om de hoofdsom en rente te betalen nadat alle andere schuldeisers zijn betaald of de daarvoor benodigde sommen in consignatie zijn gestort. Onder alle overige schuldeisers worden verstaan alle bevoorrechte en concurrente schuldeisers anders dan de achtergestelde schuldeiser(s), ongeacht of hun vordering al bestond op het moment van deze overeenkomst of op een later moment is ontstaan, noch aan het feit dat hun vordering voor bepaalde of onbepaalde tijd is. De achtergestelde schuldeiser stemt er hierbij ook mee in om in de bovengenoemde concurrentiegevallen op gelijke voet te worden behandeld met eventuele andere achtergestelde schuldeisers, ongeacht of hun vordering is ontstaan voor of na het sluiten van deze overeenkomst.

**2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:**

- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico van wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen
- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen

**Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.**

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft de projecteigenaar een risiconiveau 2 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatie nota.

**Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten**

**A. Identiteit van de uitgevende instelling**

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België

	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	<p>Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p>
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BVBA bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden;</li> <li>- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;</li> </ul> <p>of een passende negatieve verklaring;</p>	Geen.

5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vasgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	De vennootschap werd opgericht op 11/12/20, er werd dus geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

#### **B. Financiële informatie over de uitgevende instelling**

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Ecco Nova Finance is een bedrijf dat nieuw is opgericht op 12/11/2020 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Ecco Nova Finance verklaart dat haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

### **C. Identiteit van de aanbieder**

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Luik
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.

### **D. Beschrijving van het onderliggend actief**

#### **1° Beschrijving van het onderliggend actief**

ECCO NOVA FINANCE en HABITAT + zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbidding. De door ECCO NOVA FINANCE aan HABITAT + verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbidding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van 400.000 €.

#### **2° Identiteit van het onderliggend actief**

1°	Handelsnaam	HABITAT + CONCEPT						
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV)						
	Ondernemingsnummer	0477.598.405						
	Land van herkomst	België						
	Adres	Chemin de la Terre Franche, NEU 100 6840 Neufchâteau						
	Website	<a href="https://www.habitatplus.be/">https://www.habitatplus.be/</a>						
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	De activiteit van HABITAT + bestaat uit de ontwikkeling en het beheer van vastgoedprojecten.						
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">% aandelen</th></tr></thead><tbody><tr><td>SA Luxembourg Développement</td><td>22%</td></tr><tr><td>SRL Habitat + Management</td><td>78%</td></tr></tbody></table>	% aandelen		SA Luxembourg Développement	22%	SRL Habitat + Management	78%
% aandelen								
SA Luxembourg Développement	22%							
SRL Habitat + Management	78%							



4°	<p>Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan;</li> <li>- het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren;</li> </ul> <p>of een passende negatieve verklaring</p>	<p>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT heeft aan Jean-Philippe PIRON, privé-aandeelhouder, een onherroepelijke aankoopoptie toegekend op alle aandelen die zij in het vermogen van de uitgevende instelling houdt.</p> <p>Deze aankoopoptie kan door Jean-Philippe PIRON worden uitgeoefend vanaf de dag na de vijfde (5e) verjaardag van de overeenkomst (11/12/2018) en tot het einde van de negende (9e) maand volgend op zijn zevende (7e) verjaardag, onder de onderstaande voorwaarden.</p> <p>Prijs :</p> <p>De uitoefenprijs van de aankoopoptie wordt vastgesteld voor elk van de afgestane aandelen op basis van de waarde van de uitgevende instelling op de dag van uitoefening van de optie, berekend volgens de volgende formule:  <math>(750.000 \text{ EUR} \times (1 + \text{Eindkoers}) ^ (\text{Aantal Dagen} / 365)) - \text{Ontvangen dividenden verdisconteerd in het eindtarief}</math></p> <p>Eindtarief = Tarief bepaald overeenkomstig de evolutie van de groep van ondernemingen (zie hieronder)</p> <p>Aantal dagen = aantal dagen tussen de inschrijvingsdatum en de datum waarop de aankoopoptie wordt uitgeoefend</p> <p>Ontvangen dividenden = cumulatief bedrag aan brutodividenden ontvangen door LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT tijdens de periode van eigendom van haar belang in Habitat +.</p> <p>De uitoefenprijs van de aankoopoptie mag in geen geval lager zijn dan 750.000 EUR.</p> <p>De disconteringsvoet zal variëren tussen 3,31% per jaar (bodem) en 10,81% per jaar (plafond). Het zal worden gedefinieerd al naar gelang de evolutie van de uitvoerende instelling, op zijn beurt op basis van de cumulatieve EBITDA van de groep van ondernemingen waartoe hij behoort.</p>
5°	<p>Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur</p>	<p>Jean-Philippe Piron, afgevaardigd bestuurder;  Laetitia Degembe, afgevaardigd bestuurder;  Luxembourg Développement NV, direct of indirect, vertegenwoordigd door Natasha Holper, bestuurder.</p>
6°	<p>Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;</p>	/

7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Christophe Remon & Co vertegenwoordigd door Darya Shkred, bedrijfsrevisor.

## 2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	/
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming HABITAT + bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming HABITAT + verklaart dat haar eigen vermogen 3.981.241,66 € en haar schuldenlast 23.098.963,21 € bedraagt op 30/06/2021. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 170 – Achtergestelde leningen : 75.000 €</li> <li>• 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden : 1.163.001,82 €</li> <li>• 174 – Overige leningen : 1.945.000 €</li> <li>• 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : 19.714.676,83 € <ul style="list-style-type: none"> <li>o 42 - Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen : 593.803,12 €</li> <li>o 43 – Financiële schulden : 10.739.914,17 €</li> <li>o 44 – Handelsschulden : 7.312.718,13 €</li> <li>o 45 - Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten : 346.624,38 €</li> <li>o 47/48 – Overige schulden : 520.993,06 €</li> </ul> </li> <li>• 492/3 – Overlopende rekeningen : 201.284,56 €</li> </ul>
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	<u>De volgende leningen zijn aangegaan sinds het begin van 2021 :</u> Een achtergestelde lening van 680.000 € werd verkregen via een crowdlending campagne op het platform Bolero.  Een straight loan van 780.000 € voor de bouw van een residentie.  Een straight loan van 950.000 € voor de bouw van een residentie.

		<p>Een straight loan van 2.000.000€ voor de bouw van residentie L'Orée du Sud.</p> <p>Een krediet van 25.500 € voor de financiering het vakantiegeld en 28.000€ voor de eindejaarsbonus.</p> <p>Een krediet (voorafbetaling) van 75.000€.</p> <p>Een investeringskrediet van 59.000€.</p>
--	--	---

### Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

#### A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	400.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	300.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	1.000 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	5.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen 1.000 € en 5.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</p> <p>De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	10/09/21 om 12.00 uur
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>24/09/21 om 23.59 uur</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 300.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 08/10/2021.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 24/09/2021, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	<p>15€ incl. BTW</p> <p>Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p>

## **B. Redenen voor de aanbidding**

### **1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;**

De fondsen die in het kader van dit aanbod worden opgehaald, zullen het mogelijk maken om de financiering aan te vullen van het project "Résidence L'orée du Sud", ontwikkeld door HABITAT +, dat bestaat uit het slopen van een oud gebouw om twee blokken van 8 appartementen te bouwen met 1 of 2 slaapkamers, elk met een kelder, een externe parkeerplaats (totaal 24 parkeerplaatsen), een terras en sommige met een eigen tuin.

### **2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbidding wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbidding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;**

Het project heeft een totale investering van 2.463.910 €.

Het maximale bedrag van dit aanbod is dus niet voldoende voor het realiseren van het project en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, welke in het volgende punt opgenomen zijn.

### **3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;**

De financiering van deze project zal als volgt verlopen:

- Verleend banklening: 2.000.000 €
- Eigen vermogen : 63.910 €
- Crowdlending Ecco Nova : 400.000 €
- TOTAAL: 2.463.910 €

In het geval dat de succesdrempel (300.000 €) wordt bereikt en niet het maximumbedrag van het bod, zal HABITAT + de financiering aanvullen via een achtergestelde lening van de aandeelhouders/partners van de onderneming.

## **Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten**

### **A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Achtergestelde gestandaardiseerde leningen
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/11/2024.
	Duur van het beleggingsinstrument	3 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid.  HABITAT + beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan.

		Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.
	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>De terugbetaling van het onderliggend actief van dit bod is achtergesteld bij de huidige en toekomstige bankleningen van de projectontwikkelaar.</p> <p>De terugbetaling van het onderliggend actief van dit aanbod heeft een gelijke rang (pari passu) zonder prioriteit, ten opzichte van alle huidige achtergestelde leningen en die welke in de toekomst door de kredietnemer aan zouden worden gegaan.</p>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 6,5%.</p> <p>De interesten beginnen te lopen op 01/11/2021 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragingsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividuutkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

## AFLOSSINGSSHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	6,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuiteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
0				€ 1.000
1	€ 65,00	€ 65,00	€ 0,00	€ 1.000,00
2	€ 65,00	€ 65,00	€ 0,00	€ 1.000,00
3	€ 1.065,00	€ 65,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.195,00	€ 195,00	€ 1.000,00	

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de rentes zijn bruto weergegeven)

### Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGER WORDT GERICHT

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarde :

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 24/09/2021, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 300.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 08/10/2021.

### BIJLAGEN

- 1) Jaarrekeningen van het boekjaar 2019-2020
- 2) Gedetailleerde risicoanalyse

43	08/07/2021	BE 0477.598.405	39	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21323.00177	C-app 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER  
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **HABITAT + CONCEPT**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Chemin de la Terre Franche, NEU

N°: 100

Boîte:

Code postal: 6840

Commune: Neufchâteau

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de

Liège, division Neufchâteau

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0477.598.405

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

17-12-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

22-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C-app 6.1, C-app 6.2.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.3.4, C-app 6.3.5, C-app 6.3.6, C-app 6.4.1, C-app 6.4.2, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.11, C-app 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 6.20, C-app 9, C-app 11, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

N°	BE 0477.598.405	C-app 2.1
----	-----------------	-----------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**PIRON JEAN-PHILIPPE**

Route de Ribeaupré 13  
6840 Neufchâteau  
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur délégué

**DEGEMBE Laetitia**

Route de Ribeaupré 13  
6840 Neufchâteau  
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur délégué

**LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA**

BE 0862.540.628  
DREVE DE L'ARC-EN-CIEL 98  
BELGIQUE

Début de mandat: 11-12-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**HERBRANDT** Nathalie

Rue Emile Tandel 2/3  
6700 Arlon  
BELGIQUE

**JP CONSULT SPRL**

BE 0829.681.382  
Rue du Quai 7/11  
5000 Namur  
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**BERNARD** Jean-Pierre

Rue du Quai 7/11  
5000 Namur  
BELGIQUE

**SRL ALAIN LONHIENNE, RÉVISEUR D'ENTREPRISES (IRE B00644)**

BE 0884.477.573  
Rue de l'Agneau 6/A



N°	BE 0477.598.405		C-app 2.1
----	-----------------	--	-----------

4140 Sprimont

BELGIQUE

Début de mandat: 17-09-2018

Fin de mandat: 08-06-2021

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**ESSAHELI** Hanine (IRE A02498)

N°	BE 0477.598.405	C-app 2.2
----	-----------------	-----------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

N°	BE 0477.598.405	C-app 3.1
----	-----------------	-----------

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b>1.827.428</b>	<b>2.019.508</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>6.079</b>	<b>5.470</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>1.817.902</b>	<b>2.009.971</b>
Terrains et constructions		22	1.781.042	1.961.102
Installations, machines et outillage		23	30.003	48.869
Mobilier et matériel roulant		24	6.857	
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>3.447</b>	<b>4.067</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	3.447	4.067
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	3.447	4.067
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>23.841.016</b>	<b>19.172.084</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>19.415.949</b>	<b>16.320.663</b>
Stocks		30/36	10.826.086	10.794.088
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	10.826.086	10.794.088
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37	8.589.864	5.526.575
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>3.892.304</b>	<b>1.499.573</b>
Créances commerciales		40	300.338	987.791
Autres créances		41	3.591.967	511.782
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>464.118</b>	<b>1.330.960</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>68.644</b>	<b>20.888</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>25.668.444</b>	<b>21.191.592</b>

N°	BE 0477.598.405	C-app 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Apport</b>	6.7.1	10/15	<b>3.325.307</b>	<b>2.982.446</b>
Disponible		10/11	<b>2.392.154</b>	<b>2.392.154</b>
Indisponible		110		
		111	2.392.154	2.392.154
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>1.181.959</b>	<b>866.209</b>
Réserves indisponibles		130/1	18.200	18.200
Réserves statutairement indisponibles		1311	18.200	18.200
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	799.150	483.400
Réserves disponibles		133	364.609	364.609
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>-248.806</b>	<b>-275.917</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16	<b>133.750</b>	<b>5.000</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	<b>133.750</b>	<b>5.000</b>
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	133.750	5.000
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>DETTES</b>		17/49	<b>22.209.387</b>	<b>18.204.146</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>2.303.002</b>	<b>2.043.660</b>
Dettes financières		170/4	2.303.002	2.043.660
Emprunts subordonnés		170	75.000	157.500
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	1.163.002	1.361.160
Autres emprunts		174	1.065.000	525.000
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>19.879.024</b>	<b>16.159.825</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	883.478	1.868.535
Dettes financières		43	14.131.052	11.078.645
Etablissements de crédit		430/8	14.131.052	11.078.645
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	4.480.866	2.514.960
Fournisseurs		440/4	4.480.866	2.514.960
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	176.850	98.506
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	206.779	599.179
Impôts		450/3	148.765	563.703
Rémunérations et charges sociales		454/9	58.014	35.476
Autres dettes		47/48		
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>27.361</b>	<b>662</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>25.668.444</b>	<b>21.191.592</b>

N°	BE 0477.598.405	C-app 4
----	-----------------	---------

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>16.999.075</b>	<b>17.438.029</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	13.749.526	19.857.630
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	3.063.288	-2.980.628
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	185.134	542.921
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.127	18.106
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>16.308.524</b>	<b>16.389.809</b>
Approvisionnements et marchandises		60	15.054.570	15.090.425
Achats		600/8	15.086.568	17.273.637
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-31.998	-2.183.212
Services et biens divers		61	462.025	821.707
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	425.139	312.679
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	200.499	198.786
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	128.750	-120.754
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	37.539	86.966
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>690.552</b>	<b>1.048.219</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>35.490</b>	<b>22.825</b>
Produits financiers récurrents		75	35.490	22.825
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751		10.183
Autres produits financiers	6.11	752/9	35.490	12.642
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>231.479</b>	<b>405.897</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	231.479	405.897
Charges des dettes		650	169.251	311.119
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	62.229	94.779
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>494.562</b>	<b>665.147</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>151.701</b>	<b>42.407</b>
Impôts		670/3	151.701	42.407
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>342.861</b>	<b>622.740</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		<b>341.000</b>
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689	<b>315.750</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>27.111</b>	<b>963.740</b>

N°	BE 0477.598.405	C-app 5
----	-----------------	---------

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/( -)	9906	<b>-248.806</b>	<b>-275.917</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/( -)	9905	27.111	963.740
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/( -)	14P	-275.917	-1.239.657
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/( -)	14	<b>-248.806</b>	<b>-275.917</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.2.3
----	-----------------	-------------

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

#### CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	5.531
8022	2.526	
8032		
8042		
8052	8.057	
8122P	XXXXXXXXXX	61
8072	1.917	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	1.978	
211	<u>6.079</u>	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8191P	XXXXXXXXXX	2.648.544
8161	17.303	
8171	17.647	
8181		
8191	2.648.200	
8251P	XXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXX	687.443
8271	179.716	
8281		
8291		
8301		
8311		
8321	867.158	
22	1.781.042	



**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>165.233</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>165.233</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>116.364</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	18.866	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>135.230</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	23	<b>30.003</b>	

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.3.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXX	1.448
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	17.857	
Cessions et désaffectations	8173	11.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	8.305	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXX	1.448
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273		
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	1.448	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	24	6.857	

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.4.3
----	-----------------	-------------

**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	8383		
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8393		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	8443		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	8513		
	(+)/(-)		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8523		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8553P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8543		
	(+)/(-)		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	284		
<b>AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8P	XXXXXXXXXX	<b>4.067</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	8623		
	(+)/(-)		
Autres	8633	-620	
	(+)/(-)		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	285/8	<b>3.447</b>	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8653		

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.6
----	-----------------	-----------

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**

**AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE**

**Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe**

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

**Titres à revenu fixe**

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

**Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit**

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

**Autres placements de trésorerie non repris ci-avant**

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

Charges à reporter

Investissement en Tax Shelter à reporter

Exercice
29.319
39.325

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.7.1
----	-----------------	-------------

**ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**

**ETAT DE L'APPORT**

**Apport**

- Disponible au terme de l'exercice
- Disponible au terme de l'exercice
- Indisponible au terme de l'exercice
- Indisponible au terme de l'exercice

**CAPITAUX PROPRES APPORTÉS PAR LES ACTIONNAIRES**

- En espèces
  - dont montant non libéré
- En nature
  - dont montant non libéré

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	
110		
111P	XXXXXXXXXX	2.392.154
111	2.392.154	
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

- Actions nominatives
- Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	24.251
8703	XXXXXXXXXX	

**Actions propres**

- Détenues par la société elle-même
  - Nombre d'actions correspondantes
- Détenues par ses filiales
  - Nombre d'actions correspondantes

**Engagement d'émission d'actions**

- Suite à l'exercice de droits de conversion
  - Montant des emprunts convertibles en cours
  - Montant de l'apport
  - Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
- Suite à l'exercice de droits de souscription
  - Nombre de droits de souscription en circulation
  - Montant de l'apport
  - Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

**Parts**

- Répartition
  - Nombre de parts
  - Nombre de voix qui y sont attachées
- Ventilation par actionnaire
  - Nombre de parts détenues par la société elle-même
  - Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

**Explication complémentaire relative à l'apport (y compris l'apport en industrie)**

Exercice

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.7.2
----	-----------------	-------------

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			%
	Nature	Nombre de droits de vote		
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
HABITAT + MANAGEMENT BE 0645.891.920	Actions catégorie A	18.916		78
LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA BE 0862.540.628	Actions de catégorie B	5.335		22

N°	BE 0477.598.405		C-app 6.8
----	-----------------	--	-----------

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

**VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT**

Provision pour risque et charges sur chantiers

Exercice
133.750

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.9
----	-----------------	-----------

**ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**

**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE**

**Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	883.478
Emprunts subordonnés	8811	90.000
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	278.478
Autres emprunts	8851	515.000
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>42</b>	<b>883.478</b>
<b>Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>		
Dettes financières	8802	1.692.856
Emprunts subordonnés	8812	75.000
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	552.856
Autres emprunts	8852	1.065.000
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	<b>8912</b>	<b>1.692.856</b>
<b>Dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>		
Dettes financières	8803	610.146
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	610.146
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	<b>8913</b>	<b>610.146</b>

**DETTES GARANTIES**

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>	<b>9061</b>	



N°	BE 0477.598.405	C-app 6.9
----	-----------------	-----------

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

Codes	Exercice
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

**Impôts**

Codes	Exercice
9072	
9073	148.765
450	
9076	
9077	58.014

**Rémunérations et charges sociales**

Codes	Exercice
9076	
9077	58.014

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

Exercice
27.361

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.10
----	-----------------	------------

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

Codes	Exercice	Exercice précédent
740		
9086	8	6
9087	6,7	5,4
9088	10.932	8.762
620	324.396	248.439
621	64.997	43.387
622	9.067	6.140
623	26.680	14.715
624		
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115	128.750	12.270
9116		133.024
640	13.945	43.919
641/8	23.595	43.047
9096		
9097		
9098		
617		11.091

### CHARGES D'EXPLOITATION

#### Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.12
----	-----------------	------------

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b>1.127</b>	<b>18.106</b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A	<b>1.127</b>	<b>18.106</b>
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	1.127	18.106
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
<b>Produits financiers non récurrents</b>	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66		
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A		
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.13
----	-----------------	------------

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

#### Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

#### Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

#### Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	<b>92.680</b>
9135	92.680
9136	
9137	
9138	<b>59.022</b>
9139	59.022
9140	

#### Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

#### Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

#### Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)

Par la société

#### Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	2.517.299	3.583.077
9146	1.861.197	4.191.676
9147	167.034	83.115
9148		

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.14
----	-----------------	------------

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**

**Dont**

- Effets de commerce en circulation endossés par la société
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

**GARANTIES RÉELLES**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

- Valeur comptable des immeubles grevés
- Montant de l'inscription
- Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
- Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

- La valeur comptable des actifs grevés
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

- Le montant des actifs en cause
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

- La valeur comptable du bien vendu
- Le montant du prix non payé

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

Hypothèques

- Valeur comptable des immeubles grevés
- Montant de l'inscription
- Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
- Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

- La valeur comptable des actifs grevés
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

- Le montant des actifs en cause
- Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

- La valeur comptable du bien vendu
- Le montant du prix non payé

**BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN**

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	20.145.376
91621	27.486.325
91631	26.928.825
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**

**MARCHÉ À TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)  
 Marchandises vendues (à livrer)  
 Devises achetées (à recevoir)  
 Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

**ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES**

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Exercice

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées  
 Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS**

Exercice

**ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT**

Exercice

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.14
----	-----------------	------------

Exercice

**NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS)**

Exercice

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.16
----	-----------------	------------

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

**Créances sur les personnes précitées**

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

**Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

**LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

**Emoluments du (des) commissaire(s)**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	7.000
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations**



N°	BE 0477.598.405	C-app 6.19
----	-----------------	------------

## Règles d'évaluation

L'article 28 de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés dispose que les règles d'évaluation sont arrêtées par l'organe d'administration de la société et actées dans le livre des inventaires.

Nous avons arrêté comme suit les règles d'évaluation de la société avec effet au 31 décembre 2018.

### Frais d'établissement

Les frais d'établissement ne sont portés à l'actif que s'ils ne sont pas pris en charge durant l'exercice au cours duquel ils sont exposés. Ils sont évalués à la valeur d'acquisition. Lorsqu'ils sont acquis de tiers, la valeur d'acquisition correspond au prix d'acquisition.

Les frais d'établissements comprennent :

- les frais de constitution ;
- les frais d'émission d'emprunts ;
- les autres frais d'établissement ;
- les frais de restructuration.

Tous les frais relatifs à la constitution et aux différentes modifications des statuts sont portés au compte « frais de constitution » (rubrique 200 du PCMN).

Sont, par exemple, comptabilisés sous les autres frais d'établissement, les frais de prospection et de publicité concernant les activités nouvelles.

Les frais de restructuration (frais de réorganisation) ne sont portés à l'actif que pour autant :

- qu'il s'agisse de dépenses à caractère exceptionnel, nettement circonscrites et relatives à une modification substantielle de la structure ou de l'organisation de la société;
- que, de l'avis de l'organe de gestion de la société, ces dépenses aient un impact favorable et durable sur l'activité;

Les frais d'établissement sont amortis linéairement en 5 ans, sur toute la durée de l'exercice, quelle que soit la date d'acquisition.

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les frais de recherche et de développement ;
- les concessions, brevets, licences, savoir-faire, marques et droits similaires ;
- le goodwill
- les acomptes versés.

Les frais de recherche et de développement ne peuvent être portés à l'actif que dans la mesure où leur coût ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour la société.

Les amortissements des immobilisations incorporelles sont pratiqués de manière régulière, sur toute la durée de l'exercice, quelle que soit la date d'acquisition ou de mise en service, sur la base des taux suivants :

- frais de recherche et de développement : 33 % linéaire ;
- concessions, brevets, licences : 33 % linéaire ;
- goodwill : 10 % linéaire

Si, malgré les amortissements prévus dans le programme d'amortissements, il apparaît, pour des immobilisations incorporelles, que la valeur d'utilisation pour la société est plus basse que la valeur comptable, il convient de pratiquer des amortissements complémentaires ou exceptionnels.

### Immobilisations corporelles

Ne sont portées sous cette rubrique que les actifs dont la valeur d'acquisition est supérieure ou égale à 500 €.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à la valeur d'acquisition.

Lorsqu'elles sont acquises auprès d'un tiers, la valeur d'acquisition correspond au prix d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Le prix d'acquisition comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires tels que les impôts non récupérables et les frais de transport.

Lorsque les immobilisations corporelles sont constituées par la société elle-même, celle-ci en détermine le coût de revient. Le coût de revient ne comprend que le coût direct de production.

La société n'utilise donc pas la faculté d'y inclure des coûts indirects.

La valeur d'acquisition des biens acquis contre paiement d'une rente viagère s'entend comme étant le capital nécessaire, au moment de l'acquisition, pour assurer le service de la rente augmenté, le cas échéant, du montant payé au comptant des frais. Une provision doit être constituée à concurrence dudit capital nécessaire. Cette provision sera ajustée annuellement.

Les amortissements des immobilisations corporelles sont pratiqués suivant la méthode prorata temporis, sur la base des taux correspondant à la constatation de la dépréciation des immobilisés concernés, à savoir :

- constructions et gros aménagements: 3% à 10% linéaire
- petits aménagements : 10% linéaire
- frais d'architecte : au même rythme que la construction liée à ces frais.
- logiciels : 35% linéaire – logiciel ERP : 10%
- aménagements, gros matériel, machines et outillage : 10% à 20% linéaire
- matériel informatique : 20% à 33% linéaire
- autre matériel : 10% à 25% linéaire
- mobilier et matériel de bureau (autre que ceux énoncés ci-avant): 10% à 33% linéaire suivant sa nature
- voitures : 20% à 25% linéaire
- biens en leasing financier: comme les biens propres
- immobilisations en cours et acomptes versés : au même rythme que ceux auxquels ces immobilisations en cours et ces acomptes se rapportent ;

Si, malgré les amortissements prévus dans le programme d'amortissements, il apparaît, pour les immobilisations corporelles, que la valeur d'utilisation pour la société est plus basse que la valeur comptable, il convient de pratiquer des amortissements complémentaires ou exceptionnels.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition.

Des réductions de valeur seront constituées en cas de moins-value ou de dépréciation durables, justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation est détenue.

#### Réévaluations

La société peut procéder à la réévaluation de ses immobilisations corporelles ainsi que des participations, actions et parts figurant sous ses immobilisations financières, ou de certaines

catégories de ces immobilisations, lorsque la valeur de celles-ci, déterminée en fonction de leur utilité pour la société, présente un excédant certain et durable par rapport à leur valeur comptable. Si les actifs en cause sont nécessaires à la poursuite de l'activité de la société ou d'une partie de ses activités, ils ne peuvent être réévalués que dans la mesure où la plus-value exprimée est justifiée par la rentabilité de l'activité de la société ou par la partie qui concerne ses activités.

Si la réévaluation porte sur des immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps, la valeur réévaluée fait l'objet d'amortissements.

#### Créances à plus d'un an

Les créances à plus d'un an sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeurs en cas de risque d'irrécouvrabilité.

Pour autant que les conditions énoncées à l'article 67 de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés soient réunies, l'inscription de ces créances à la valeur nominale s'accompagne de l'inscription en compte de régularisation du passif et de la prise en résultats, prorata temporis, sur la base actuarielle, de l'escompte des créances qui ne sont pas productives d'intérêt ou qui sont assorties d'un intérêt particulièrement faible.

#### Stocks et commandes en cours d'exécution

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les matières premières et marchandises destinées aux immeubles en cours de construction et pour lesquels aucun compromis de vente n'a été signé restent en stock à leur valeur d'acquisition.

Les matières premières et marchandises destinées aux immeubles en cours de construction et concernant des unités pour lesquelles un compromis de vente a été signé sont considérées comme des commandes en cours d'exécution.

Celles-ci sont valorisées à leur prix de revient, majorée de la marge brute, proratisée selon le degré de réalisation des travaux de construction, générée par les unités sous compromis.

N°	BE 0477.598.405	C-app 6.19
----	-----------------	------------

#### Créances à un an au plus

Les créances à un an au plus sont reprises à leur valeur nominale.

Les créances dont l'encaissement paraît incertain sont portées parmi les créances douteuses.

Les créances font l'objet de réductions de valeurs en cas de risque d'irrécouvrabilité.

Les primes d'emploi, les indemnités de tiers telles que interventions d'assureurs, sont comptabilisées au moment de leur obtention et non au moment de leur paiement effectif.

#### Actions et parts

Les actions et parts sont comptabilisées à leur prix d'acquisition. Elles font l'objet de réductions de valeurs en cas de dépréciation à la date de la clôture du bilan.

En application de l'article 57 de l'arrêté royal portant exécution du Code des sociétés, les actions et parts figurant parmi les placements de trésorerie ainsi que tous les titres à revenus fixes (tant en immobilisations financières qu'en placements de trésorerie) ne peuvent pas faire l'objet d'une réévaluation.

#### Valeurs disponibles

Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale figurant sur les différents justificatifs des organismes financiers.

Les valeurs libellées en monnaies étrangères sont converties en euros au cours de clôture et les écarts de conversion constatés sont considérés comme réalisés et sont pris en résultats même s'il s'agit de bénéfices.

#### Comptes de régularisation de l'actif

Les comptes de régularisation d'actif reprennent les proratas de frais comme, par exemple, assurances, taxes, intérêts, exposés au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur mais qui sont à rattacher à un ou plusieurs exercices ultérieurs. Les comptes de régularisation de l'actif comprennent également les produits acquis, c'est-à-dire les proratas de produits qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice ultérieur mais qui sont à rattacher à un exercice écoulé. Des inscriptions en comptes de régularisation de l'actif ne sont actées que pour les montants significatifs.

#### Subsides

Les subsides sont actés non pas à la date du versement effectif du subside mais au moment où le droit de la société de l'obtenir est certain.

On entend par « subsides en capital » les subsides reçus des pouvoirs publics pour permettre la réalisation d'investissements spécifiques ayant la nature d'immobilisations (aménagement de locaux, achats de matériel amortissable). Ces subsides sont portés au passif sous la rubrique « subsides en capital » (déduction faite des éventuels impôts différés) et sont pris en résultat au fur et à mesure de l'amortissement des biens acquis au moyen de ces subsides.

Les subsides ne répondant pas à la définition de « subsides en capital » sont repris directement en produits sous la rubrique « subsides d'exploitation ». Il s'agit notamment de tous les subsides octroyés par les pouvoirs publics et destinés à couvrir les frais liés au fonctionnement général de la société.

#### Provisions

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou charges nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant.

#### Dettes à plus d'un an

Les dettes à plus d'un an sont évaluées à leur valeur nominale.

L'inscription à leur valeur nominale des dettes à plus d'un an non productives d'intérêts ou productives d'un intérêt à un taux anormalement faible s'accompagne de l'inscription en compte de régularisation de l'actif de la différence entre la valeur nominale de la dette et sa valeur actuelle et de la comptabilisation au crédit du compte de résultats de l'escompte calculé sur la base actuarielle.

Dettes à moins d'un an échéant dans l'année

Annuellement, ces dettes sont extraites de la rubrique 17 et transférées à la rubrique 42. Elles sont évaluées à leur valeur nominale.

#### Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale.

Les valeurs libellées en monnaies étrangères sont converties en euros au cours de clôture et les écarts de conversion constatés sont considérés comme réalisés même s'il s'agit de bénéfices.

#### Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont reprises à leur valeur nominale.

En fin d'exercice, les dettes libellées en monnaies étrangères sont converties en euros au cours de clôture et les écarts de conversion constatés sont portés en compte de régularisation du passif s'il s'agit d'un bénéfice tandis qu'ils sont portés au débit du compte de résultats s'il s'agit d'une perte.

En fin d'exercice, les fournisseurs présentant des soldes débiteurs sont transférés à l'actif du bilan.

Dettes fiscales, sociales et salariales, acomptes reçus sur commandes, dettes diverses.

Ces dettes sont reprises à leur valeur nominale.

#### Comptes de régularisation du passif

Les comptes de régularisation du passif sont actés à leur valeur nominale et reprennent d'une part les proratas de charges qui n'échoiront qu'au cours d'un exercice ultérieur mais sont à rattacher à un exercice écoulé et d'autre part les proratas de produits perçus au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur, qui sont à rattacher à un exercice ultérieur. Des inscriptions en comptes de régularisation du passif ne sont actées que pour les montants significatifs.

L'organe de gestion

**HABITAT+ CONCEPT sa**  
**Chemin de la Terre Franche, 100**  
**6840 NEUFCHATEAU**  
**BE 0477.598.405**

**Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 8 juin 2021**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux obligations légales et statutaires, nous vous rendons compte de notre mandat pour l'exercice social 2020.

**1. Commentaires sur les comptes annuels**

Nous avons l'honneur de vous soumettre les comptes annuels pour l'exercice social se clôturant le 31 décembre 2020.

*Au niveau du compte de résultats*

Le chiffre d'affaires, compte tenu des en-cours, s'établit à 16.813 k€ pour l'année 2020 contre 16.877 k€ pour 2019, soit une augmentation de 0,4 %.

Le bénéfice courant avant impôts passe d'un bénéfice de 665 k€ à un bénéfice de 495 k€, soit une diminution de 25,6 %.

Cependant cette diminution est à prendre avec prudence, car l'année 2020 a été marquée par un report de nombreux actes de vente sur l'exercice suivant et ce, en raison des conditions sanitaires liées à la crise Covid-19 et ayant empêché la tenue d'actes notariés pendant deux périodes de plusieurs semaines.

Les actes reportés lors du premier confinement ont pu être passés avant la fin de l'exercice alors que ceux du deuxième confinement sont reportés sur 2021.

Ceci explique également que le chiffre d'affaires sans tenir compte des en-cours présente une diminution alors que compte tenu des en-cours, la production est totalement stable. La production a été mise en stock dans l'attente du passage des actes notariés de ventes.

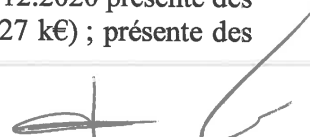
Sur le bénéfice de l'exercice, un impôt de 152 k€ est à prévoir et un transfert aux réserves immunisées pour un total de 316 k€ a été comptabilisé en raison d'un tax shelter signé en 2020. Celui-ci n'a pas pu être totalement déduit sur l'exercice 2020 et un report de 39.625 € a été comptabilisé pour 2021.

*Au niveau bilantaire*

Les actifs immobilisés passent de 2.019 k€ en 2019 à 1.827 k€ en 2020. La diminution provient principalement de l'amortissement normal des immobilisés.

Les actifs circulants passent de 19.172 k€ en 2019 à 23.841 k€ en 2020. La différence est une conséquence structurelle de la crise sanitaire Covid-19 sans qu'il ne s'agisse d'une conséquence négative.

En effet, suite au report des actes notariés sur l'exercice suivant, le bilan au 31.12.2020 présente des commandes en cours beaucoup plus élevées qu'en 2019 (8.590 k€ contre 5.527 k€) ; présente des



créances à recevoir plus importantes (3.592 k€ contre 512 k€) et des valeurs disponibles plus petites (464 k€ contre 1.331 k€). Tout ces éléments étant expliqués uniquement par un report physique des actes sur l'exercice suivant.

Les capitaux propres s'élèvent à 3.325 k€ au 31.12.2020 contre 2.982 k€ au 31.12.2019.

Les provisions pour risques et charges passent de 5 k€ à 134 k€. Il s'agit d'une provision comptabilisée sur un engagement de dépollution sur un terrain sis à Arlon. Le montant de la dépollution a lui-même été cautionné chez le notaire.

Les dettes s'élèvent à 22.209 k€ au 31.12.2020 contre 18.204 k€ au 31.12.2019. Cette situation est aussi une conséquence du report des actes de vente de fin d'année sur l'exercice suivant. En effet, les actes ayant été reportés, les financements des opérations prêtes à être vendues n'ont pas été clôturés et le seront début de l'exercice suivant.

Hormis cette situation purement structurelle, la structure de l'endettement est stable par rapport 2019 de sorte que l'amélioration constatée en 2019 est confirmée.

#### Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice s'élève à 27 k€. Compte tenu de la perte antérieure reportée de - 275 k€, le résultat à affecter est une perte de - 248 k€ que nous proposerons à l'assemblée d'affecter au report à nouveau.

#### Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice social

Aucun évènement majeur n'est survenu après la clôture de l'exercice social.

#### Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation adoptées au 31 décembre 2018 sont maintenues.

#### Situation ONSS et TVA

Le conseil confirme à l'assemblée qu'aucun retard de paiement n'existe envers les administrations de l'ONSS et de la TVA et que toutes les obligations ont été respectées.

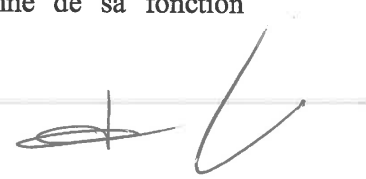
#### Mandat du commissaire

Le mandat du commissaire réviseur, la srl Alain Lonhienne Réviseur d'Entreprises, est arrivé à échéance.

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée de nommer aux fonctions de commissaire réviseur, la srl Christophe Remon & Co, représentée par Darya SHKRED, pour une durée de trois ans.

#### Mandats des administrateurs

La srl JP Consult, représentée par Jean-Pierre BERNARD, a démissionné de sa fonction d'administrateur en date du 5 février 2021.



L'assemblée sera appelée à acter cette démission en date du 5 février 2021 et, par vote séparé, à se prononcer sur la décharge à lui donner pour l'exécution de son mandat jusqu'à la date de sa démission.

L'assemblée sera également appelée à acter qu'à dater du 1<sup>er</sup> mars 2021, la représentante permanente de la société Luxembourg Développement SA n'est plus Madame Nathalie HERBRANDT, mais Madame Natasha HOLPER.

Nous vous informons également :

- qu'aucune circonstance susceptible d'avoir une influence significative sur le développement de la société n'est survenue durant l'exercice social ;
- qu'à ce jour, aucune activité de recherche & développement n'a eu lieu ;
- que la société n'a pas de succursale ;
- qu'il n'y a pas eu d'augmentation de capital au cours de l'exercice ;
- qu'au cours de l'exercice social écoulé, aucune décision tombant sous le champ d'application de la procédure des conflits d'intérêts n'a été prise ;
- qu'à ce jour ni la société ni une filiale directe ni une personne agissant en son propre nom, mais pour le compte de la société, n'ont acquis de titres propres de la société ;
- que la société n'a pas utilisé d'instruments financiers au sens de l'article 3 : 6, 8° du Code des Sociétés et Associations durant l'exercice écoulé ;
- qu'aucun aspect environnemental n'a eu d'incidence sur les performances ou la situation financière de notre entreprise ;
- qu'il n'existe pas de zone à risque.

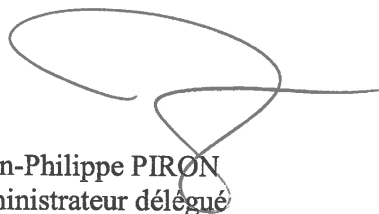
Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur

Nous vous solliciterons afin d'accorder décharge par vote séparé aux administrateurs et au commissaire réviseur de toute responsabilité résultant de l'accomplissement de leurs fonctions pendant l'exercice écoulé.

Etabli à Neufchâteau, le 24 mai 2021.



Laetitia DEGEMBE  
Administrateur délégué



Jean-Philippe PIRON  
Administrateur délégué

**S.R.L. Alain LONHIENNE REVISEUR D'ENTREPRISES**

Bureau de Sprimont  
Rue de l'Agneau, 5A  
4140 SPRIMONT  
T : 04/ 384.34.00

Bureau de Libramont  
Grand'rue 22 RDC 02 - Les Jardins d'Hélina  
6800 LIBRAMONT - CHEVIGNY  
T : 061/46.87.95

F : 04/ 384.34.08  
M : [secretariat@reviseurs-lonhienne.be](mailto:secretariat@reviseurs-lonhienne.be)  
B.C.E. 0884.477.573

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE  
DE LA S.A. HABITAT + CONCEPT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE  
2020**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT (la « société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Ce rapport du commissaire fait suite à notre rapport de carence établi le 25 mai 2021, qui vous a été adressé, en l'absence des documents nécessaires pour nous permettre d'établir notre rapport dans les délais requis.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 17 septembre 2018, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020.

Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT durant 3 exercices consécutifs.

**Rapport sur les comptes annuels**

*Opinion sans réserve*

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 25.668.443,91 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 27.111,04 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

### *Fondement de l'opinion sans réserve*

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.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration 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.

### *Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels*

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que 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 d'administration 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 d'administration 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.

### *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels*

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.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la société.

Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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 d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration 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.

#### **Autres obligations légales et réglementaires**

##### *Responsabilités de l'organe d'administration*

L'organe d'administration 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 associations et des statuts de la société.

##### *Responsabilités du commissaire*

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses [leurs] aspects significatifs, le rapport de gestion [et les autres informations contenues dans le rapport annuel], [certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires,] et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations 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 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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.

### *Mention relative au bilan social*

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, §1<sup>er</sup>, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### *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*

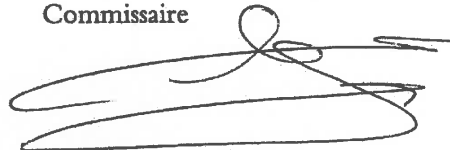
Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La société n'a pas respecté les dispositions du Code des sociétés et des associations en matière de délais de remise au commissaire et aux actionnaires, des pièces requises ainsi que de la convocation de l'assemblée générale.

A l'exception de ce qui précède, nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

Sprimont, le 9 juin 2021.

SRL ALAIN LONHIENNE  
REVISEUR D'ENTREPRISES  
Commissaire



Représentée par Hanine ESSAHELI,  
Réviseur d'Entreprises

N°	BE 0477.598.405	C-app 10
----	-----------------	----------

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

---

### ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

#### TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Au cours de l'exercice</b>				
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	4,7	1,4	3,3
Temps partiel	1002	2,6		2,6
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	6,7	1,4	5,3
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	7.828	2.265	5.563
Temps partiel	1012	3.104		3.104
Total	1013	10.932	2.265	8.667
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	304.426	88.085	216.342
Temps partiel	1022	120.713		120.713
Total	1023	425.139	88.085	337.054
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	1033	9.717		

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	5,4	1	4,4
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	8.762	1.733	7.029
Frais de personnel	1023	312.679	61.844	250.836
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	7.868	1.556	6.312

N°	BE 0477.598.405	C-app 10
----	-----------------	----------

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (SUITE)**

<b>A la date de clôture de l'exercice</b>		Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>		105	6	2	7,5
<b>Par type de contrat de travail</b>					
	Contrat à durée indéterminée	110	6	2	7,5
	Contrat à durée déterminée	111			
	Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
	Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>					
	<b>Hommes</b>	120	2		2
	de niveau primaire	1200			
	de niveau secondaire	1201	1		1
	de niveau supérieur non universitaire	1202	1		1
	de niveau universitaire	1203			
	<b>Femmes</b>	121	4	2	5,5
	de niveau primaire	1210			
	de niveau secondaire	1211	1		1
	de niveau supérieur non universitaire	1212	3	2	4,5
	de niveau universitaire	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>					
	Personnel de direction	130			
	Employés	134	6	2	7,5
	Ouvriers	132			
	Autres	133			

**PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ**

<b>Au cours de l'exercice</b>		Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
	Nombre moyen de personnes occupées	150		
	Nombre d'heures effectivement prestées	151		
	Frais pour la société	152		

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**

**ENTRÉES**

**Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice**

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	1	1	1,6
210	1	1	1,6
211			
212			
213			

**SORTIES**

**Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice**

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305			
310			
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343			
350			

N°	BE 0477.598.405	C-app 10
----	-----------------	----------

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	5
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	87
Coût net pour la société	5803	132	5813	3.344
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	2.801
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	132	58132	542
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

## RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		4	4	Jean-Philippe is al sinds 2002 actief in vastgoed en heeft sindsdien talrijke vastgoedprojecten ontwikkeld. De meest recente objecten van Habitat+ kunnen geraadpleegd worden op hun website.
<b>TOTAAL</b>			<b>3,4</b>	
Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	14,3%	2	5	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Ratio Eigen Vermogen / Quasi Eigen Vermogen	61,5%	4	10	0 atot 20% = 1 ; 20,1 tot 40% = 2 ; 40,1 tot 60% = 3 ; 60,1 tot 80% = 4 ; +80% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	61,6%	5	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 45% = 3 ; + 45% = 5
Ratio Loan-to-Value	60,3%	4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	0,0%	1	5	0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijtperiode op de rente		5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling		2	5	Constante afschrijving van kapitaal = 5 ; Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	36 maanden	4	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
Garanties	Scoring Credit Safe = 92	4	10	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20 ; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5 ; Regionale lening = 3
<b>TOTAAL</b>			<b>3,61</b>	
Criteria	Ranking	Weging	Commentaar	
Technische criteria	3,44	3		
Financiële criteria	3,61	5		
<b>TOTAAL</b>		<b>3,55</b>		
<b>RISICONIVEAU</b>	<b>2</b>	<b>Volgens analyse ECCO NOVA</b>		
<b>Categorisering van het risico</b>				
CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)	Totale ranking hoger dan 4,5			
CATEGORIE 2	Totale ranking tussen 3,5 en 4,5			
CATEGORIE 3	Totale ranking tussen 2,5 en 3,5			
CATEGORIE 4	Totale ranking tussen 1,5 en 2,5			
CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)	Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)			

**Administratief checklist****Opmerkingen**

Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>	
Initieel aangifteformulier EPB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Afstand van het toetredingsrecht	<input checked="" type="checkbox"/>	
Aankoopakte van de grond	<input type="checkbox"/>	NVT