NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES SUBORDONNES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 400.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE HABITAT + CONCEPT SA

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

Date de la note d'information : 09/09/2021

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer HABITAT + CONCEPT SA, ci-après le « Porteur de Projet » ou « HABITAT + ».

ECCO NOVA FINANCE et HABITAT + ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, le sous-jacent et les investisseurs.

1. **Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE**

1.1. Risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de projets

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par le Porteur de projets, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.
En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec le Porteur de projets.

Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution.

Ainsi :

- Si le Porteur de projets ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue du Porteur de projets. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu du Porteur de projets, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.

- Si le Porteur de projets ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par le Porteur de projets de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance du Porteur de projets s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de projets. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité du Porteur de projet. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.

En cas de défaillance du Porteur de projets, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projet auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.

Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.

2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Divers facteurs peuvent affecter la liquidité et la solvabilité du Porteur de Projet. Ces risques sont décrits dans la section 2.1. Cet instrument de placement présente des risques spécifiques, décrits dans la section 2.2. Les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs sont décrits dans la section 2.3.

2.1. Risques spécifiques liés à HABITAT +

Habitat + est une société de promotion immobilière située à Neufchâteau, en Province du Luxembourg, créé en 2002 par Jean-Philippe Piron. La présente offre a pour but de financer un des projets développés par HABITAT + qui consiste à démolir un ancien bâtiment afin de construire deux blocs de 8 appartements.

Les risques spécifiques liés à ce projet et à la société sont décrits ci-dessous.

- Risques liés à la construction d'une promotion immobilière

Le planning et le budget de construction d'un projet immobilier peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

- Risques liés à la situation du marché de l'immobilier

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 1.518.621 € en s'appuyant sur une expertise immobilière indépendante qui évalue le chiffre d'affaire à 3.982.531 €. Le budget total, tenant compte du prix de construction et des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc) mais hors frais financiers et frais de gestion est évalué à 2.463.910 €.

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement de HABITAT + dépendra de l'évolution réelle du marché de l'immobilier et donc du niveau et de la rapidité de commercialisation des différentes unités.

L'évolution du marché pourrait être affectée par la crise sanitaire et économique actuelle liée au Coronavirus.

- Risques liés aux autres projets immobiliers de HABITAT +

L'activité de HABITAT + consiste à acquérir des droits sur des terrains pour y développer de nouvelles promotions immobilières. A ce jour, HABITAT a développé 75 projets, pour un total de 600 unités. 12 projets sont en construction. 4 projet ont obtenu leur permis d'urbanisme et seront prochainement en phase de construction. Enfin, 15 projets sont en phase de développement.

HABITAT + est également en phase de prospection sur d'autres projets et pourrait engager des dépenses de développement dans de nouveaux projets dont aucune information n'est disponible à ce jour.

Toutefois, en se constituant un portefeuille de projets, HABITAT + diversifie ses risques.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations. Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux promotions immobilières d'HABITAT +, des désaccords apparaissent. Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières d'HABITAT +.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières d'HABITAT +. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques. Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière d'HABITAT

+. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

- Risque lié à l'endettement futur d'HABITAT +

L'endettement d'HABITAT + devrait s'élever, à la clôture de cette offre, à 23.498.963,21 €, soit 85,25% du total du bilan projeté. Le taux de fonds propres projeté devrait s'élever à 14,26%, étant donné le taux de Provisions pour risques et charges de 0,49% dans le bilan.

Ce ratio d'indépendance financière relativement faible s'explique par les investissements importants qu'ont nécessité la réalisation des différents projets susmentionnés.

Tous les projets d'HABITAT + ont fait l'objet d'un plan financier démontrant leur capacité à rembourser les différentes dettes contractées grâce aux revenus escomptés. Il existe cependant un risque que ces revenus ne soient pas aussi élevés que prévu et qu'HABITAT + ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

2.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert

- Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Faculté de remboursement anticipé

HABITAT + dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu' à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Absence de garanties

Aucune garantie de quelque sorte que ce soit n'est adossée aux instruments de placement offerts.

- Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

- Subordination

Le remboursement du sous-jacent de cette offre est subordonné aux crédits bancaires actuels et futurs d'HABITAT +.

Il en résulte qu'en cas de concours de tous les créanciers sur l'ensemble du patrimoine du débiteur, le créancier subordonné fait irrévocablement abandon de son droit à un traitement égalitaire avec les autres créanciers chirographaires. En conséquence, le créancier subordonné accepte que le débiteur, dans ces mêmes situations de

concours, ne soit obligé de le payer en capital et en intérêts qu'après que tous les autres créanciers auront été payés ou que les sommes nécessaires à cet effet sont déposées en consignation. Par tous les autres créanciers, l'on entend tous les créanciers privilégiés et chirographaires autres que le(s) créancier(s) subordonné(s), sans avoir égard au fait que leur créance existait déjà au moment de la présente convention ou lui est postérieure, ni au fait que leur créance est à durée déterminée ou indéterminée. Le créancier subordonné marque également son accord par la présente pour être traité, dans les hypothèses précitées de concours, à égalité avec les autres créanciers subordonnés, s'il en existe, que leur créance soit née avant ou après la conclusion de la présente convention.

2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants :

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entrainer une perte d'opportunité

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.

L'analyse d'insolvabilité effectuée par Ecco Nova donne au Porteur de Projet un niveau de risque 2 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule. Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des

		risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SPRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	La société a été constituée le 12/11/20, aucune rémunération n'a donc été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du […] 2018, la mention suivante : « *Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.* »	La société Ecco Nova Finance est une société nouvellement créée le 12/11/2020 et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels.

2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations **sur les douze prochains mois** ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société Ecco Nova Finance déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. *Identité de l'offreur*

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.ecconova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et HABITAT + ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à HABITAT + sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 400.000 €.

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	HABITAT + CONCEPT
	Forme juridique	Société anonyme (SA)
	Numéro d'entreprise	0477.598.405
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Chemin de la Terre Franche, NEU 100 6840 Neufchâteau
	Site internet	https://www.habitatplus.be/
2°	Description des activités du sous-jacent	L'activité d'HABITAT + consiste au développement et la gestion de projets immobiliers.

<table>
<tr><td>3°</td><td>Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci</td><td>% actions
<table><tr><td>SA Luxembourg Développement</td><td>22%</td></tr><tr><td>SRL Habitat + Management</td><td>78%</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>4°</td><td>Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires:
- la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours;
- le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ;
ou une déclaration négative appropriée</td><td>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT a concédé à Jean-Philippe PIRON, actionnaire privé, une option d’achat irrévocable sur toutes les actions qu’elle détient dans le capital de l’émetteur.
Cette option d’achat sera exerçable par Jean-Philippe PIRON à compter du lendemain du cinquième (5ème) anniversaire de la convention (11/12/2018) et jusqu’à la fin du neuvième (9ème) mois suivant son septième (7ème) anniversaire, aux conditions et modalités fixées ci-après.
Prix :
Le prix de levée de l’option d’achat sera établi pour chacune des actions cédées sur base de la valeur de l’émetteur au jour de l’exercice de l’option calculée selon la formule suivante :
(750.000 EUR x (1 + Taux final) ^ (Nbre Jours / 365)) – Dividendes perçus actualisés au taux final

Taux final = Taux défini en fonction de l’évolution du groupe de sociétés (voir ci-dessous)
Nbre jours = Nombre de jours séparant la date de souscription de la date de l’exercice de l’option d’achat
Dividendes perçus = Montant cumulé des dividendes bruts perçus par LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT durant la période de détention de sa participation dans Habitat +.

Le prix de levée de l’option d’achat ne pourra en aucun cas être inférieur à 750.000 EUR.

Le taux d’actualisation variera entre 3,31 % l’an (plancher) et 10,81 % l’an (plafond). Il sera défini en fonction de l’évolution de l’émetteur, elle-même basée sur l’EBITDA cumulé du groupe de sociétés auquel ce dernier appartient.</td></tr>
<tr><td>5°</td><td>Identité des membres de l’organe légal d’administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d’administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière</td><td>Jean-Philippe Piron, administrateur délégué ;
Laetitia Degembe, administrateur délégué ;
Luxembourg Développement SA, représenté directement ou indirectement par Natascha Holper, administrateur ;</td></tr>
<tr><td>6°</td><td>Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée</td><td>/</td></tr>
</table>

7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Christophe Remon & Co représenté par Mme Darya Shkred, Réviseur d'entreprises

2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du […] 2018, la mention suivante : « *Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.* »	/
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations **sur les douze prochains mois** ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société HABITAT + atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société HABITAT + déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 3.931.241,66 € et son endettement à 23.098.963,21 € au 30/06/2021. Les dettes sont réparties comme suit :
		• 170 – Emprunts subordonnés : 75.000 € ;
		• 173 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées : 1.163.001,82 € ;
		• 174 – Autres emprunts : 1.945.000 € ;
		• 42/48 - Dettes à un an au plus : 19.714.676,83 €. Ces dettes sont réparties comme suit :
		  ○ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 593.803,12 €
		  ○ 43 – Dettes financières :10.739.914,17 €
		  ○ 44 - Dettes commerciales : 7.312.718,13 €
		  ○ 45 - Dettes fiscales; salariales et sociales : 346.624,38 €
		  ○ 46 – 200.623,97 €
		  ○ 47/48 – Autres dettes : 520.993,06 €
		• 492/3 – Comptes de régularisation : 201.284,56 €

4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	<u>Les prêts suivants ont été conclus depuis le début de l'année 2021 :</u> Un prêt subordonné de 680.000 € a été obtenu via une campagne de crowdlending sur la plateforme Bolero. Un straight loan de 780.000€ pour la construction d'une résidence Un straight loan de 950.000€ pour la construction d'une résidence Un straight loan de 2.000.000€ pour la construction de la résidence L'Orée du Sud Un crédit de 25.500€ pour le financement de pécules de vacances et de 28.000€ pour les primes de fin d'année. Un crédit VA (Versement Anticipé) de 75.000€ Un crédit d'investissement de 59.000€

Partie III - Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	400.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	300.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	1.000 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	5.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 1.000 € et 5.000 € par tranches de 500 € majorés des frais de souscription de 15€ TTC. Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	10/09/2021 à midi
	Date de clôture de l'offre	24/09/2021 à 23h59. Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 300.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 08/10/2021. Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 24/09/2021, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur

5°	Frais à charge de l'investisseur	15€TVAC. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis ;

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de compléter le financement du projet « Résidence L'orée du Sud », développé par HABITAT +, qui consiste à démolir un ancien bâtiment afin de construire deux blocs de 8 appartements de 1 ou 2 chambres chacun dotés d'une cave, d'un emplacement de parking extérieur (au total 24 places de parking), d'une terrasse et pour certains d'une jardin privatif.

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

Le projet nécessite un investissement total de 2.463.910 €.

Le montant maximal de cette offre n'est donc pas suffisant pour réaliser ce projet, et sera complété par d'autres sources de financement, reprises au point suivant.

3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Les sources de financement de l'investissement sont les suivantes :

- Fonds propres : 63.910 €
- Crowdlending Ecco Nova : 400.000 €
- Crédit bancaire octroyé : 2.000.000 €
- TOTAL : 2.463.910 €

Dans le cas où le seuil de réussite est atteint (300.000€) mais pas le montant maximal de l'offre, HABITAT + complètera le financement via un prêt subordonné des actionnaires/partenaires de la société.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt subordonnés standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/11/2024
	Durée de l'instrument de placement	3 ans
	Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve d'application de la subordination. HABITAT + dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt. Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.

		Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Le remboursement du sous-jacent de cette offre est subordonné aux crédits bancaires actuels et futurs de HABITAT +. Le remboursement du sous-jacent de cette offre est à rang égal (pari passu), sans aucune priorité, avec tous les emprunts subordonnés actuels et ceux qui seraient contractés dans le futur par l'emprunteur.
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	Le taux d'intérêt brut s'élève à 6,5%. Les intérêts commencent à courir le 01/11/2021 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve d'application de la subordination.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	6,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
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
TOTAL	€ 1.195,00	€ 195,00	€ 1.000,00	

Échéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000€ (les intérêts sont bruts)

Partie V – TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

Le Contrat est soumis à la condition suspensive suivante :

1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 24/09/2021, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 300.000€ a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 08/10/2021.

ANNEXES

Comptes annuels de la société HABITAT + pour les exercices 2019 et 2020

Scoring de risque détaillé

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

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

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)

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.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**1.827.428**	**2.019.508**
Immobilisations incorporelles	6.2	21	**6.079**	**5.470**
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	**1.817.902**	**2.009.971**
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		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	**3.447**	**4.067**
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
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**23.841.016**	**19.172.084**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**19.415.949**	**16.320.663**
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
Créances à un an au plus		40/41	**3.892.304**	**1.499.573**
Créances commerciales		40	300.338	987.791
Autres créances		41	3.591.967	511.782
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	**464.118**	**1.330.960**
Comptes de régularisation	6.6	490/1	**68.644**	**20.888**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**25.668.444**	**21.191.592**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**3.325.307**	**2.982.446**
Apport	6.7.1	10/11	**2.392.154**	**2.392.154**
Disponible		110		
Indisponible		111	2.392.154	2.392.154
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	**1.181.959**	**866.209**
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
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14	**-248.806**	**-275.917**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	**133.750**	**5.000**
Provisions pour risques et charges		160/5	**133.750**	**5.000**
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
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	**22.209.387**	**18.204.146**
Dettes à plus d'un an	6.9	17	**2.303.002**	**2.043.660**
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		
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	**19.879.024**	**16.159.825**
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		
Comptes de régularisation	6.9	492/3	**27.361**	**662**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**25.668.444**	**21.191.592**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations			70/76A	**16.999.075**	**17.438.029**
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
Coût des ventes et des prestations			60/66A	**16.308.524**	**16.389.809**
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		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	**(+)/(-)**		9901	**690.552**	**1.048.219**
Produits financiers			75/76B	**35.490**	**22.825**
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		
Charges financières			65/66B	**231.479**	**405.897**
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		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	**(+)/(-)**		9903	**494.562**	**665.147**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	**(+)/(-)**	6.13	67/77	**151.701**	**42.407**
Impôts			670/3	151.701	42.407
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales			77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	**(+)/(-)**		9904	**342.861**	**622.740**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		**341.000**
Transfert aux réserves immunisées			689	**315.750**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**(+)/(-)**		9905	**27.111**	**963.740**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8052P	**XXXXXXXXXX**	**5.531**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8022	2.526	
Cessions et désaffectations		8032		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8052	**8.057**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8122P	**XXXXXXXXXX**	**61**
Mutations de l'exercice				
Actés		8072	1.917	
Repris		8082		
Acquis de tiers		8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8102		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8122	**1.978**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		211	**6.079**	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191P	**XXXXXXXXXX**	**2.648.544**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8161	17.303	
Cessions et désaffectations		8171	17.647	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191	**2.648.200**	
Plus-values au terme de l'exercice		8251P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8211		
Acquises de tiers		8221		
Annulées		8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice		8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321P	**XXXXXXXXXX**	**687.443**
Mutations de l'exercice				
Actés		8271	179.716	
Repris		8281		
Acquis de tiers		8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321	**867.158**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22	**1.781.042**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8192P	**XXXXXXXXXX**	**165.233**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8162		
Cessions et désaffectations		8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8192	**165.233**	
Plus-values au terme de l'exercice		8252P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8212		
Acquises de tiers		8222		
Annulées		8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice		8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8322P	**XXXXXXXXXX**	**116.364**
Mutations de l'exercice				
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		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8322	**135.230**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		23	**30.003**	

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51		
Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts - Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

	Exercice
COMPTES DE RÉGULARISATION	
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important	
Charges à reporter	29.319
Investissement en Tax Shelter à reporter	39.325

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ETAT DE L'APPORT			
Apport			
Disponible au terme de l'exercice	110P	XXXXXXXXXX	
Disponible au terme de l'exercice	110		
Indisponible au terme de l'exercice	111P	XXXXXXXXXX	2.392.154
Indisponible au terme de l'exercice	111	2.392.154	
CAPITAUX PROPRES APPORTÉS PAR LES ACTIONNAIRES			
En espèces	8790		
dont montant non libéré	87901		
En nature	8791		
dont montant non libéré	87911		

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Modifications au cours de l'exercice			
Actions nominatives	8702	XXXXXXXXXX	24.251
Actions dématérialisées	8703	XXXXXXXXXX	

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant de l'apport	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant de l'apport	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	

	Codes	Exercice
Parts		
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

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

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

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

	Exercice
VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT	
Provision pour risque et charges sur chantiers	133.750

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
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		
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	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	**883.478**
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
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	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**1.692.856**
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
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	
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**610.146**

	Codes	Exercice
DETTES GARANTIES		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
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	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

	Codes	Exercice
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		
Impôts		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	148.765
Dettes fiscales estimées	450	
Rémunérations et charges sociales		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	58.014

	Exercice
COMPTES DE RÉGULARISATION	
Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important	
Charges à imputer	27.361

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

		Codes	Exercice	Exercice précédent
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		740		
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		9086	8	6
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein		9087	6,7	5,4
Nombre d'heures effectivement prestées		9088	10.932	8.762
Frais de personnel				
Rémunérations et avantages sociaux directs		620	324.396	248.439
Cotisations patronales d'assurances sociales		621	64.997	43.387
Primes patronales pour assurances extralégales		622	9.067	6.140
Autres frais de personnel		623	26.680	14.715
Pensions de retraite et de survie		624		
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635		
Réductions de valeur				
Sur stocks et commandes en cours				
Actées		9110		
Reprises		9111		
Sur créances commerciales				
Actées		9112		
Reprises		9113		
Provisions pour risques et charges				
Constitutions		9115	128.750	12.270
Utilisations et reprises		9116		133.024
Autres charges d'exploitation				
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	13.945	43.919
Autres		641/8	23.595	43.047
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société				
Nombre total à la date de clôture		9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein		9097		
Nombre d'heures effectivement prestées		9098		
Frais pour la société		617		11.091

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	**1.127**	**18.106**
Produits d'exploitation non récurrents	76A	**1.127**	**18.106**
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		
Produits financiers non récurrents	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		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66		
Charges d'exploitation non récurrentes	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		
Charges financières non récurrentes	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		

IMPÔTS ET TAXES

	Codes	Exercice
IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT		
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	**92.680**
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	92.680
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	**59.022**
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	59.022
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		

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

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales		
Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Autres latences actives		
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS			
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A la société (déductibles)	9145	2.517.299	3.583.077
Par la société	9146	1.861.197	4.191.676
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	167.034	83.115
Précompte mobilier	9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	
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	91611	20.145.376
Montant de l'inscription	91621	27.486.325
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	26.928.825
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
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	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	
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	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
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	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	
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
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

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

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

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

	Code	Exercice
PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME		
Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées	9220	
Bases et méthodes de cette estimation		

	Exercice
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

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)

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

	Codes	Exercice
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	9500	
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
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	9503	
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

	Codes	Exercice
LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	**7.000**
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	
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	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95083	

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

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.

Créances à un an au plus
Les créances à un an au plus sont reprises à leur valeur nominale.
Les créances dont l'encaissement parait 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 (aménagements 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 chargent 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 reporté, 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 1er 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
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'efficience ou l'efficacité 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 constations 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, §1er, 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

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
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
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	7.828	2.265	5.563
Temps partiel	1012	3.104		3.104
Total	1013	10.932	2.265	8.667
Frais de personnel				
Temps plein	1021	304.426	88.085	216.342
Temps partiel	1022	120.713		120.713
Total	1023	425.139	88.085	337.054
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	9.717		

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
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

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

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	6	2	7,5
Par type de contrat de travail				
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			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	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			
Femmes	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			
Par catégorie professionnelle				
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

Au cours de l'exercice	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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
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	205	1	1	1,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	1	1	1,6
Contrat à durée déterminée	211			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
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	305			
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310			
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343			
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
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	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

ecco nova
SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY

SCORING DE RISQUE

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		4	4	Actif depuis 2002 dans l'immobilier, Jean-Philippe Piron a développé de nombreux projets immobiliers. Les dernières références d'Habitat + peuvent être consultées sur leur site internet.
TOTAL		**3,4**		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres projeté	14,3%	2	5	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres / Quasi Fonds Propres projeté	61,5%	4	10	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionelle sur base de la valeur estimée du projet faisant l'objet d'une campagne de crowdlending	61,6%	5	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 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 ; Exclusion au-délà de 80%
Préventes	Pas de préventes	1	5	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts		5	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois =3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital	Remboursement du capital in fine	2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois	4	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garantie(s)	Score Credit Safe = 92	4	10	Si pas de garant = 1 ; Si garant/portefeuille de projets = Scoring Credit Safe en % divisé par 20 ; Inscription/Mandat Hypothécaire = 5 ; Prêt régional = 3
TOTAL		**3,61**		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,44	3	
Critères financiers	3,61	5	
TOTAL		**3,55**	

NIVEAU DE RISQUE	**2**	**Selon l'analyse ECCO NOVA**

Catégorisation du risque	
CATEGORIE 1	Ranking total supérieur à 4,5
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4,5
CATEGORIE 3	Ranking total compris entre 2,5 et 3,5
CATEGORIE 4	Ranking total compris entre 1,5 et 2,5
CATEGORIE 5	Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Checklist administrative du projet immobilier		Commentaires
Permis de construire	☑	
Formulaire de déclaration initiale PEB	☑	
Acte d'achat du terrain	☐	NA
Renonciation du droit d'accession (RDA)	☑	