

# **NOTE D'INFORMATION SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS A TAUX FIXE DE 6.25% NOMINATIVES (LES 'INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT') PAR HABITAT + CONCEPT SA**

Le présent document a été rédigé par HABITAT + CONCEPT SA (l'Émetteur').

**CE DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS FAIT L'OBJET D'UN AUDIT OU D'UNE APPROBATION PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.**

**Date: 23/02/2021**

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

**LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT NE SONT PAS COTÉS: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE RENCONTRER DES DIFFICULTÉS MAJEURES POUR VENDRE SA POSITION À UN TIERS S'IL LE SOUHAITE.**

\* \*  
\*

## **PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES INHERENTS A L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSÉS, SPECIFIQUES A L'OFFRE CONCERNÉE**

Investir dans les instruments d'investissement proposés comporte des risques. Avant de décider de souscrire, les investisseurs potentiels doivent consulter et analyser les facteurs de risque suivants. L'ordre dans lequel les risques sont présentés ne reflète pas nécessairement la probabilité de leur réalisation ni l'ampleur de leur impact potentiel sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement. Tout investisseur potentiel doit également savoir que les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels l'Émetteur est exposé. Les risques et incertitudes dont l'Émetteur n'a pas connaissance à l'heure actuelle ou qu'il juge négligeables à l'heure actuelle peuvent également avoir une incidence défavorable sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement dans l'avenir.

Le premier risque auquel nous sommes exposés est lié à la commercialisation. Nous avons prévu une commercialisation du 1er janvier 2021 au 31 mars 2025. Le seuil de rentabilité de l'opération, tenant compte du remboursement des investisseurs, est atteint lorsque 19.6 appartements sur 24 sont vendus. Si les derniers appartements tardent à se vendre, la trésorerie d'Habitat + Concept SA pourrait s'en ressentir.

La promotion immobilière est sujette au risque de la bulle immobilière (trop d'offres pour la demande) mais ce risque n'est pas présent en province du Luxembourg, la marge est encore importante.

En 2020, le Luxembourg est devenue la deuxième province wallonne la plus chère, après le Brabant wallon. Les prix des appartements y ont grimpé de 6,4 %. Même en termes de nombre de transactions, l'année qui vient de s'écouler du côté d'Arlon a été meilleure que la précédente, avec une hausse de l'activité de 2,6 %. On dépasse ici largement la moyenne nationale (-2,7 %). Renaud Grégoire, le porte-parole de Fednot, disait dans une interview du Soir : " Avec le télétravail, le fait qu'il va perdurer, il y a eu un attrait plus important pour les provinces plus excentrées. Le Luxembourg a un peu profité de ça".

Un autre risque potentiel est l'augmentation des taux d'intérêts sur une période de commercialisation de 30 mois. Vu la conjoncture actuelle (taux très bas), le risque que cela influence la commercialisation est très faible.

Le journal l'Echo écrivait en décembre 2020: pour la fin de l'année 2021, voire 2022, Philippe Ledent, économiste chez ING, se montre prudent: "S'il est clair qu'en 2021 les taux vont rester à des niveaux très bas, si la situation économique s'améliore en fin d'année, la BCE interviendra peut-être moins, ce qui peut éventuellement provoquer une remontée des taux longs. Mais tout dépend de la situation économique à la même période dans un an.

***La liquidité des instruments d'investissement est limitée par l'absence d'un marché public liquide.***

Les instruments d'investissement ne sont pas cotés et ne seront pas cotés sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (*Multilateral Trading Facility* ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il se peut qu'il ne trouve pas d'acheteur.

***Le statut réglementaire ou fiscal de l'Émetteur peut changer.***

Il est possible que l'Émetteur subisse à l'avenir les conséquences d'un durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle de l'Émetteur. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société de l'Émetteur, y compris le statut fiscal des instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation

des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

***Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement.***

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. Voir la Partie V de la présente Note d'information pour de plus amples informations sur le traitement fiscal des instruments d'investissement proposés. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. L'Émetteur n'en est pas responsable.

**PARTIE II - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR**

**A. Identité de l'Émetteur**

1°	Siège social:	CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE 100, 6840 NEUFCHATEAU
	Forme juridique:	SA
	Numéro d'entreprise:	BE0477.598.405
	Pays d'origine:	BELGIQUE
	Adresse Internet:	<a href="http://www.habitatplus.be">www.habitatplus.be</a>
2°	Description des activités de l'Émetteur:	PROMOTION IMMOBILIERE
3°	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'Émetteur, l'identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'organisme émetteur et le montant (exprimé en pourcentage du capital) des participations détenues par elles:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• capital: 2.392.154€</li> <li>• 24.251 actions dont</li> <li>• 18.916 actions catégorie A à HABITAT + MANAGEMENT (78%)</li> <li>• 5.335 actions catégorie B à Luxembourg Développement (22%)</li> </ul>
4°	<p>Dans le cadre des opérations entre l'Émetteur et les personnes visées au point 3° et/ou les parties liées autres que les actionnaires, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– la nature et l'étendue de toutes les opérations qui, individuellement ou collectivement, sont importantes pour l'Émetteur. Si les transactions n'ont pas été conclues conformément au marché, une explication doit être fournie. Dans le cas de prêts en cours, y compris les garanties de toute nature, le montant de l'encours est indiqué;</li> <li>– le montant ou le pourcentage que les transactions concernées représentent dans le chiffre d'affaires de l'Émetteur,</li> </ul>	<p><b>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT</b> 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.</p> <p>Cette option d'achat sera exerçable par Jean-Philippe PIRON à compter du lendemain du cinquième (5<sup>ème</sup>) anniversaire de la présente convention (11/12/2018) et jusqu'à la fin du neuvième (9<sup>ème</sup>) mois suivant son septième (7<sup>ème</sup>) anniversaire, aux conditions et modalités fixées ci-après.</p> <p><u>Prix</u> :</p> <p>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</p>

	ou une déclaration négative appropriée:	<p>l'exercice de l'option calculée selon la formule suivante :</p> $(750.000 \text{ EUR} \times (1 + \text{Taux final}) ^ (\text{Nbre Jou} 365)) - \text{Dividendes perçus actualisés taux final}$ <p>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 <b>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT</b> durant la période de détention de sa participation dans la <b>SOCIETE PARTICIPEE</b></p> <p>Le prix de levée de l'option d'achat ne pourra en aucun cas être inférieur à 750.000 EUR.</p> <p>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.</p>
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'Émetteur (indication des représentants permanents dans le cas des administrateurs ou dirigeants personnes morales), des membres du comité de direction et des membres des organes chargés de la gestion quotidienne:	<p>Jean-Philippe PIRON, Administrateur délégué</p> <p>Laëtitia DEGEMBE, Administrateur délégué</p> <p>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT, Administrateur</p> <p>JP CONSULT, Administrateur</p>
6°	Pour le dernier exercice complet, le montant total des rémunérations des personnes visées au point 5° et le montant total des montants réservés ou alloués par l'Émetteur ou ses filiales pour le versement de pensions ou d'avantages similaires, ou une déclaration négative appropriée:	<p>Versement Engagement Individuel de Pension pour Mr PIRON Jean-Philippe: 23.592,00 €</p> <p>Salaire brut 2020 de Mr PIRON Jean-Philippe: 137.499,78 €</p> <p>Le mandat d'administrateur de Laëtitia Degembe est gratuit. Elle est salariée de l'entreprise et le salaire brut de 2020 s'élève à 76.733,52€</p> <p>Luxembourg Developpement: représentant permanent Mme Herbrandt Nathalie: mandat gratuit</p> <p>JP Consult: représentant permanent Mr Bernard Jean-Pierre: mandat gratuit</p>
7°	Pour les personnes visées au point 4°, la 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 attestation négative appropriée:	Pas d'application
8°	Une description des conflits d'intérêts entre l'Émetteur et les personnes visées aux points 3° à 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée:	Pas d'application
9°	Identité du commissaire:	SPRL Alain Lonhienne, réviseur d'entreprises

**B. Informations financières concernant l'Émetteur****1° Déclaration de l'Émetteur relative à l'article 13, §§1 ou 2, 1°, 1° de la loi du 11 juillet 2018**

Les comptes annuels des exercices 2018 et 2019 ont été contrôlés par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'un examen indépendant (voir annexe 2).

**2° Déclaration de l'Émetteur concernant le fonds de roulement**

L'Émetteur déclare qu'à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour couvrir ses besoins pour les douze prochains mois.

**3° Aperçu des capitaux propres et de l'endettement**

Capitaux propres au 31/12/2019: 2.982.446€

Dettes avec garantie au 31/12/2020 : 14.273.445 € (straight loan liés aux projets et terrains)

Dettes avec garantie au 31/12/2020 : 1.162.753 €

Dettes sans garantie au 31/12/2020 : 2.155.690 €

**4° Changements significatifs de la situation financière ou commerciale de l'Émetteur**

Pas d'application

**C. Uniquement si l'offrant et l'Émetteur sont des personnes différentes: identité de l'offrant**

Pas d'application. L'offrant et l'Émetteur sont les mêmes personnes.

**D. Uniquement si les instruments d'investissement ont un actif sous-jacent: description de l'actif sous-jacent**

Pas d'application. Les instruments d'investissement n'ont pas d'actifs sous-jacents.

**PARTIE III. - INFORMATIONS SUR L'OFFRE D'INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT****A. Description de l'offre**

1°	Montant maximum pour lequel l'offre est faite:	EUR 680.000
2°	Conditions de l'offre:	Voir l'Annexe 1 de la présente Note d'information.
	Montant minimum pour lequel l'offre est faite:	EUR 680.000
	Montant minimum et maximum de la souscription par investisseur:	Minimum EUR 100 (1 obligation) Maximum EUR 25.000 (250 obligations)
3°	Prix total des instruments d'investissement	Le prix total est la valeur nominale de l'obligation multipliée par le nombre d'obligations souscrites par l'investisseur.
4°	Calendrier de l'offre:	Les investisseurs peuvent souscrire aux instruments d'investissement proposés pendant la période indiquée sur la page web <a href="https://bolero-crowdfunding.be/nl/project/habitat-concept--2255">https://bolero-crowdfunding.be/nl/project/habitat-concept--2255</a> (néerlandais) ou <a href="https://bolero-crowdfunding.be/fr/project/habitat-concept--225">https://bolero-crowdfunding.be/fr/project/habitat-concept--225</a> (Français) (la ' <b>Page du projet</b> ') (la ' <b>Durée de souscription</b> '). La Durée de Souscription prend fin au plus tard à la date de clôture des souscriptions des instruments d'investissement, c'est-à-dire une date qui tombe au plus tard vingt (20) jours ouvrables bancaires avant la Date d'émission et qui est indiquée sur la Page du projet.  La durée de souscription peut être prolongée unilatéralement par l'Émetteur, sous réserve de l'accord de KBC Bank SA.

	Date de début de l'offre:	Voir la Page du projet de l'Émetteur.
	Date de clôture de l'offre:	Voir la Page du projet de l'Émetteur.
	Date d'Émission des instruments d'investissement:	Les instruments d'investissement sont émis et attribués aux investisseurs par inscription au registre des obligataires, comme indiqué sur <a href="http://www.bolerocrowdfunding.be">www.bolerocrowdfunding.be</a> après la clôture de la Période de souscription (la 'Date d'Émission').
5°	Coûts à charge de l'investisseur:	Il n'y a pas de frais à charge de l'investisseur dans le cadre de l'offre.

## **B. Raisons de l'offre**

### **1° Description de l'utilisation prévue des montants levés**

*L'argent levé sera injecté dans la réalisation du projet de construction de la "Résidence l'Orphée" à 6800 Libramont. Ce projet consiste en 24 appartements de 1, 2 et 3 chambres.*

### **2° Financement du projet**

*Nous avons calculé un coût total pour la réalisation de ce projet de 4.539.711€. Celui ci sera pris en charge par nos fonds propres, un crédit chez CBC et un prêt d'investisseurs privés.*

### **3° Autres sources de financement**

*crédit d'exploitation d'un montant de 2.568.975€, accordé par CBC Banque. Taux d'intérêt de 1.5%. Mis à disposition jusqu'au 30/11/2022 mais prolongeable selon la durée du besoin. Remboursé par le produit des ventes des appartements*

*l'effort propre demandé s'élève à 985.000€ et 25% des appartements prévendus.*

## **PARTIE IV. - INFORMATIONS SUR LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSES**

### **A. Caractéristiques des instruments d'investissement proposés**

#### **1° Nature et catégorie des instruments d'investissement**

Les instruments d'investissement proposés sont des obligations à taux fixe de 6,25% émises par l'Émetteur.

Les instruments d'investissement sont enregistrés et inscrits au registre des détenteurs d'obligations de l'Émetteur au nom de l'investisseur, voir également la Condition 2 (*Forme*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

#### **2° Monnaie, dénomination, valeur nominale**

Les instruments d'investissement proposés ont une valeur nominale de 100 EUR, voir également la Condition 3 (*Valeur nominale*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

Les instruments d'investissement proposés sont appelés 'obligations'.

#### **3° Date d'expiration et modalités de remboursement**

L'échéance des instruments d'investissement proposés est 48 mois.

#### **4° Rang des instruments d'investissement dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité**

Voir la Condition 9 (*Statut de l'émission*) et la Condition 10 (*Manquements*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

#### **5° Restrictions au libre transfert des véhicules d'investissement**

Voir la Condition 8 (*Cessibilité - sûretés*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

#### **6° Taux d'intérêt**

Voir la Condition 6 (*Intérêts et Capital*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

#### **7° Politique de dividende**

La politique de dividende actuelle est aucune distribution, elle pourrait être modifiée à moyen terme.

## 8° Dates de paiement des intérêts ou du dividende

Pour un aperçu des dates auxquelles les intérêts sur les instruments d'investissement proposés sont payés, voir la Condition 6 (*Intérêts et Capital*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

## 9° Négociation des instruments d'investissement sur un MTF et code ISIN

Pas d'application. Les instruments d'investissement proposés ne sont pas négociés sur un système multilatéral de négociation (*Multilateral Trading Facility* ou MTF).

### B. Uniquement dans le cas où une garantie est accordée par un tiers en relation avec les instruments d'investissement: description du garant et de la garantie

Pas d'application. Aucune garantie n'est accordée en ce qui concerne les instruments d'investissement.

## PARTIE V. - TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSE ORALEMENT OU PAR ECRIT A UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

### A. Offre via Bolero Crowdfunding

Les instruments d'investissement sont proposés par l'Émetteur par l'intermédiaire de Bolero Crowdfunding, le service en ligne proposé par KBC Bank SA, qui consiste à mettre en contact les entreprises à la recherche de financement avec un grand nombre d'investisseurs potentiels ('*crowd*'). KBC Bank SA propose le service Bolero Crowdfunding via la Bolero Crowdfunding Platform, la plateforme en ligne exploitée par KBC Bank SA qui est accessible via la *landing page* [www.bolerocrowdfunding.be](http://www.bolerocrowdfunding.be) et qui comprend (i) une partie accessible au public et (ii) une partie non accessible au public réservée aux utilisateurs de la Bolero Crowdfunding Platform, notamment les investisseurs et l'Émetteur.

Les conditions et les modalités d'utilisation de Bolero Crowdfunding et de la Bolero Crowdfunding Platform sont définies dans les conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding. La version la plus récente des conditions générales d'utilisation peut être consultée sur le site [www.bolerocrowdfunding.be](http://www.bolerocrowdfunding.be).

### B. Régime fiscal

Cette section résume certaines conséquences fiscales belges de l'acquisition, de la détention et de la vente des obligations de l'Émetteur par certains types d'investisseurs comme décrit ci-dessous. Ces informations n'ont pas pour but de fournir une description complète de toutes les conséquences fiscales belges qui peuvent être pertinentes dans la décision d'acheter les obligations de l'Émetteur. Ce résumé est basé sur la législation fiscale et les interprétations administratives actuellement en vigueur en Belgique et est sujet à des modifications légales en Belgique ou à la situation individuelle de chaque investisseur. La validité du présent résumé peut être affectée par d'éventuelles modifications introduites avec ou sans effet rétroactif. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers afin d'évaluer pleinement les éventuelles conséquences fiscales belges et étrangères de l'acquisition, de la détention et de la vente des obligations.

	<b>Obligation belge ordinaire/subordonnée</b>	
	<i>Précompte mobilier</i>	<i>Taxe boursière</i>
Investisseur privé (belge)	<ul style="list-style-type: none"><li>Sur versement des intérêts: 30% PM;</li><li>En cas de rachat par l'Émetteur: 30% PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur;</li><li>En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value<sup>1</sup> est exonérée d'impôt, la moins-value n'est pas déductible.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;</li><li>En cas de vente intermédiaire, avec l'intervention d'un intermédiaire professionnel (par exemple, KBC Bank), la taxe boursière (0,12%) s'applique.</li></ul>
Épargnant non-résident	<ul style="list-style-type: none"><li>Sur paiement des intérêts, une exemption de PM est possible moyennant une attestation, nominative et à conserver pendant toute la durée du coupon;</li><li>Dans le cas d'un achat par l'Émetteur, exemption de PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur moyennant une attestation;</li><li>En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value est exonérée d'impôt, la moins-value<sup>1</sup> n'est pas déductible.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;</li><li>En cas de vente intermédiaire, exonération de la taxe boursière moyennant une attestation de l'intermédiaire professionnel (par ex. KBC Bank)</li></ul>

<sup>1</sup> Les facteurs externes tels que le rating, le taux du marché, les cours de change, les devises, etc. ne sont pas pris en compte au nom de ces différents détenteurs. Ces derniers facteurs peuvent faire en sorte que l'intérêt prorata diffère du revenu réalisé. La différence doit alors être considérée comme un revenu non mobilier (plus-value) ou comme un coût (moins-value).

Investisseurs professionnels belges (investisseurs dits professionnels tels que les institutions financières et les assureurs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur le paiement des intérêts 30% PM;</li> <li>• En cas de rachat par l'Émetteur, 30% PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur;</li> <li>• En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value est imposable, la moins-value est déductible.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;</li> <li>• En cas de vente intermédiaire, exonération de la taxe boursière moyennant une attestation de l'intermédiaire professionnel (par ex. KBC Bank)</li> </ul>
Investisseurs professionnels étrangers	Idem Épargnant non-résident.	Idem Épargnant non-résident.

## ANNEXE 1 - CONDITIONS DES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSES

### Conditions et modalités des Obligations

#### 1. Définitions

Les termes écrits avec une majuscule qui ne sont pas définis dans les présentes conditions et modalités auront la signification qui leur est donnée dans les Conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding.

«**Plan d'amortissement**» désigne le plan d'amortissement mentionné à la page Projet de l'Émetteur.

«**Jour ouvrable bancaire**» désigne un jour où les banques de Bruxelles sont ouvertes pour leur activité normale.

«**Date de paiement**» désigne toute date de paiement comme indiquée dans le Plan d'amortissement et, s'il ne s'agit pas d'un Jour ouvrable bancaire, le premier Jour ouvrable bancaire qui suit cette date de paiement, à partir de la Date d'émission jusqu'à la Date d'échéance finale comprise ou, en cas de Remboursement Anticipé, jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé comprise.

«**Date de Clôture**» désigne la date à laquelle les souscriptions des Obligations sont clôturées; cette date tombe au plus tard cinq (5) Jours ouvrables bancaires avant la Date d'émission.

«**Date d'échéance finale**» désigne la date tombant quatre ans après la Date d'émission.

«**Émetteur**» désigne Habitat + Nv, chemin de la Terre Franche 100, 6840 Neufchâteau, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0477.598.405.

«**Intérêts**» désigne les intérêts sur les Obligations au cours d'une Période d'intérêts, calculés au taux de 6,25% pour cent par an sur l'encours de Capital durant la Période d'intérêts concernée.

«**Période d'intérêts**» désigne la période située entre la Date d'émission (comprise) et la première Date de paiement (non comprise) et chaque période consécutive située entre la Date de paiement (comprise) et la première Date de paiement suivante (non comprise).

«**Capital**» désigne la valeur nominale résiduelle d'une Obligation durant une Période d'intérêts, conformément au Plan d'amortissement.

«**Montant investi maximal par Obligataire**» désigne une valeur nominale par Obligataire de vingt-cinq mille (25 000) euros, conformément à l'article 10, §3, 2°, (a) de la Loi Prospectus.

«**Montant total maximal d'émission**» désigne le montant le plus élevé entre (i) une valeur nominale totale de 680.000 euros et (ii) le montant effectivement souscrit à la Date de Clôture, étant entendu que le Montant total maximal financement par Crowdfunding, comme énoncé dans les Conditions générales d'utilisation de BoleroCrowdfunding d'émission doit toujours être inférieur ou égal au Montant maximal de financement par Crowdfunding, comme énoncé dans les Conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding.



«**Montant minimal de financement**» désigne le montant total fixé par l'Émetteur pour lequel l'Émetteur souhaite obtenir un financement par la vente de Titres via la Bolero Crowdfunding Platform.

«**Obligations**» désigne les instruments financiers émis par l'Émetteur pour le Montant total maximal de l'émission sur la base d'une décision de son organe de direction et conformément aux conditions et modalités définies ci-après, chacune constituant individuellement une «Obligation».

«**Obligataire**» désigne le détenteur d'une Obligation.

«**Règlementation Prospectus**» désigne le Règlement Prospectus et la Loi Prospectus.

«**Règlement Prospectus**» désigne le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

«**Loi Prospectus**» désigne la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, telle que modifiée en tant que de besoin.

«**Manquement**» désigne l'un des événements ou l'une des circonstances décrit(e)s à la Condition 10.

«**Date d'émission**» désigne la date à laquelle les Obligations sont émises et à laquelle les Obligations sont attribuées aux Obligataires par inscription au registre des obligataires, comme indiqué sur le site Internet, après clôture de la Période de souscription.

«**Personnes Liées**» désigne (i) toutes les personnes liées à l'Émetteur au sens de l'article 1:19 du Code des sociétés et des Associations et (ii) tous les gérants ou administrateurs de l'Émetteur ou d'une personne liée précitée.

«**Remboursement Anticipé**» désigne le paiement par l'Émetteur aux Obligataires du Montant de Remboursement Anticipé en cas de Manquement.

«**Montant de Remboursement anticipé**» désigne l'encours du Capital et les Intérêts courus jusqu'au Jour ouvrable bancaire précédant la Date de Remboursement anticipé.

«**Date de Remboursement anticipé**» désigne le cinquième Jour ouvrable bancaire suivant la date de réception du courrier recommandé dans lequel l'Obligataire a informé l'Émetteur de l'exercice de son droit à la Date de Remboursement anticipé conformément à la Condition 10.

«**Site Internet**» désigne [www.bolero crowdfunding.be](http://www.bolero crowdfunding.be) ou tout autre site Internet que l'Émetteur communiquera aux Obligataires en tant que de besoin.

## **2. Forme**

Les obligations sont nominatives et sont inscrites au registre des obligataires de l'Émetteur.

## **3. Valeur nominale**

### **3.1**

Les Obligations ont une valeur nominale de 100 euros.

### **3.2**

À l'issue de chaque Période d'intérêts, la valeur nominale d'une Obligation est réduite du montant remboursé conformément au Plan d'amortissement. L'Émetteur rembourse à l'Obligataire le montant retranché de la valeur nominale d'une Obligation après une Période d'intérêts et ce, à la première Date de paiement qui suit cette Période d'intérêts.

## **4. Investissement maximum**

### **4.1**

Les Obligations sont émises à hauteur du Montant total maximal de l'émission.

### **4.2**

Si l'Émetteur n'a publié aucune Note d'information concernant les Obligations, l'investissement dans des Obligations par Obligataire est limité au Montant investi maximal par Obligataire.

## **5. Emission**

Les Obligations sont uniquement émises à la Date d'émission et attribuées aux Obligataires pour autant que l'Émetteur ait obtenu, à la Date de Clôture, au moins le Montant minimal de financement. Si, à la Date de Clôture, l'Émetteur n'a pas obtenu au moins le Montant minimal de financement, le prix des Obligations déjà perçu par l'Émetteur d'investisseurs potentiels sera remboursé à ces derniers au plus tard 5 Jours ouvrables bancaires après la Date de Clôture.

## 6. Intérêts

### 6.1

Chaque Obligation produit des Intérêts à partir de la Date d'émission (incluse) *au taux* de 6,25% par an, pour chaque Période d'intérêts, calculés sur l'encours de Capital des Obligations durant cette Période d'intérêts.

### 6.2

Les Intérêts relatifs à une Période d'intérêts et, le cas échéant, le Capital sont payés périodiquement à la première Date de paiement consécutive à la Période d'intérêts en question, suivant le Plan d'amortissement.

### 6.3

Les intérêts dus pour une période inférieure à une Période d'intérêts sont calculés *pro rata temporis* sur la base (i) du nombre réel de jours de la période concernée à partir du premier jour (inclus) jusqu'à la date (non comprise) à laquelle les Intérêts sont dus, divisés par (ii) le nombre réel de jours à partir de la dernière Date de paiement (ou, s'il n'y en a pas, la Date d'émission) (incluse) jusqu'à la Date de paiement suivante (non comprise).

### 6.4

Toute Obligation cessera de produire des Intérêts:

- a. en cas de Remboursement anticipé, à la Date de Remboursement anticipé; ou
- b. à la Date d'échéance finale.

## 7. Propriété

L'inscription au registre des Obligataires de l'Émetteur fera foi, à tous égards, de la propriété des Obligations des personnes inscrites, aussi bien à l'égard de l'Émetteur qu'à l'égard de tiers.

## 8. Cessibilité - sûretés

Les Obligations peuvent être cédées ou grevées d'une sûreté.

## 4. Statut de l'émission

Les Obligations représentent des engagements directs, non subordonnés et non garantis de l'Émetteur, réciproquement *de rang égal*. Tous les paiements de l'Émetteur du chef des Obligations seront toujours au moins égaux en rang à tous les autres engagements, actuels et futurs, de l'Émetteur auxquels aucune sûreté n'est attachée ou qui ne sont pas subordonnés, à l'exception des cas éventuellement prévus par la loi.

## 5. Manquements

### 10.1

Chacun des circonstances et événements ci-après constitue un Manquement:

- a. le défaut de paiement de sommes dues du chef des Obligations, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les cinq (5) Jours ouvrables bancaires;
- b. la survenance d'un défaut relatif à d'autres dettes de l'Émetteur, rendant ces dettes exigibles immédiatement;
- c. le non-respect par l'Émetteur d'un autre engagement qui lui incombe en vertu des présentes conditions et modalités, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les trente (30) Jours ouvrables bancaires;
- d. une saisie, expropriation ou toute autre mesure de même nature relative aux actifs de l'Émetteur dont ce dernier ne peut se libérer dans les soixante (60) jours;
- e. la survenance d'un événement rendant exécutoire toute sûreté ou autre charge grevant les actifs de l'Émetteur dont ce dernier ne peut se libérer dans les soixante (60) jours;
- f. la faillite de l'Émetteur ou toute mesure par laquelle l'Émetteur, en raison de son insolvabilité ou du risque d'insolvabilité, négocie avec ses créanciers le rééchelonnement de sa dette;
- g. l'arrêt ou le risque d'arrêt de l'activité de l'Émetteur en raison de sa liquidation et de sa dissolution;
- h. une réorganisation de l'Émetteur qui mettrait en péril sa capacité à respecter ses engagements vis-à-vis des Obligataires.

## **10.2**

Sans préjudice des dispositions et modalités des Services de réparation en matière d'investissement, chaque Obligataire a le droit, en cas de Manquement, d'exiger le Remboursement Anticipé de son/ses Obligation(s).

## **10.3**

L'Obligataire qui souhaite exercer son droit au Remboursement Anticipé en informe l'Émetteur par lettre recommandée.

## **10.4**

Le droit au Remboursement Anticipé ne peut être exercé que sur l'intégralité des Obligations d'un Obligataire et ne peut se limiter à une partie de celles-ci.

## **10.5**

L'Émetteur versera à l'Obligataire le Montant de Remboursement Anticipé au plus tard à la Date de Remboursement Anticipé.

## **11. Notifications**

### **11.1**

Toute notification relative aux Obligations sera réputée valable par sa publication, par l'Émetteur, sur son site Internet.

### **11.2**

Les notifications par envoi recommandé sont réputées reçues le premier (1er) Jour ouvrable bancaire suivant la date d'envoi de la notification.

### **11.3**

Les notifications sur le site Internet sont réputées reçues à la date de leur publication sur le site Internet.

## ANNEXE 2 - INFORMATIONS FINANCIERES

*comptes annuels des deux derniers exercices, ainsi que, le cas échéant, conformément à l'article 13, §§ 1 ou 2, 1°, de la loi du 11 juillet 2018, le rapport des commissaires*

*annexés*

50	09/10/2020	BE 0477.598.405	39	EUR	Rectificatif	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20608.00124	

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

Rectificatif

**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 du dépôt de l'acte constitutif ou 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

09-07-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

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 2.2, C 6.1, C 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.3.4, C 6.3.5, C 6.3.6, C 6.4.1, C 6.4.2, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.11, C 6.15, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 9, C 11, C 12, C 13, C 14, C 15, C 16

**Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.**

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

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**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

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

BE 0884.477.573  
Rue de l'Agneau 6/A

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

4140 Sprimont

BELGIQUE

Début de mandat: 17-09-2018

Fin de mandat: 30-06-2021

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**LONHIENNE** Alain (IRE A1945)



## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b>2.019.508</b>	<b>2.728.070</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>5.470</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>2.009.971</b>	<b>2.724.003</b>
Terrains et constructions		22	1.961.102	2.671.806
Installations, machines et outillage		23	48.869	52.198
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>4.067</b>	<b>4.067</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	4.067	4.067
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	4.067	4.067
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>19.172.084</b>	<b>19.970.835</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>16.320.663</b>	<b>17.118.078</b>
Stocks		30/36	10.794.088	8.610.875
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	10.794.088	8.610.875
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37	5.526.575	8.507.203
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>1.499.573</b>	<b>2.005.623</b>
Créances commerciales		40	987.791	627.577
Autres créances		41	511.782	1.378.046
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>1.330.960</b>	<b>776.671</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>20.888</b>	<b>70.464</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>21.191.592</b>	<b>22.698.906</b>

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Capital</b>	6.7.1	10/15	<b>2.982.446</b>	<b>2.359.706</b>
Capital souscrit		10	<b>2.392.154</b>	<b>2.392.154</b>
Capital non appelé		100	2.392.154	2.392.154
<b>Primes d'émission</b>		101		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		11		
<b>Réserves</b>		12		
Réserve légale		13	<b>866.209</b>	<b>1.207.209</b>
Réserves indisponibles		130	18.200	18.200
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132	483.400	824.400
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	133	364.609	364.609
<b>Subsides en capital</b>		14	<b>-275.917</b>	<b>-1.239.657</b>
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		15		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		19		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		16	<b>5.000</b>	<b>125.754</b>
Pensions et obligations similaires		160/5	<b>5.000</b>	<b>125.754</b>
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges	6.8	163		
<b>Impôts différés</b>		164/5	5.000	125.754
<b>DETTES</b>		168		
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17/49	<b>18.204.146</b>	<b>20.213.445</b>
Dettes financières		17	<b>2.043.660</b>	<b>3.963.764</b>
Emprunts subordonnés		170/4	2.043.660	3.963.764
Emprunts obligataires non subordonnés		170	157.500	247.500
Dettes de location-financement et dettes assimilées		171		
Etablissements de crédit		172		
Autres emprunts		173	1.361.160	1.586.264
Dettes commerciales		174	525.000	2.130.000
Fournisseurs		175		
Effets à payer		1750		
Acomptes reçus sur commandes		1751		
Autres dettes		176		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	178/9	<b>16.159.825</b>	<b>16.246.496</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	1.868.535	648.581
Dettes financières		43	11.078.645	12.736.667
Etablissements de crédit		430/8	11.078.645	12.736.667
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	2.514.960	1.814.611
Fournisseurs		440/4	2.514.960	1.814.611
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46	98.506	
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	599.179	1.046.638
Impôts		450/3	563.703	1.013.294
Rémunérations et charges sociales		454/9	35.476	33.344
Autres dettes		47/48		
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>662</b>	<b>3.185</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>21.191.592</b>	<b>22.698.906</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>17.438.029</b>	<b>14.871.401</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	19.857.630	13.085.341
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-2.980.628	1.569.449
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	542.921	216.612
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	18.106	
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>16.389.809</b>	<b>15.586.168</b>
Approvisionnements et marchandises		60	15.090.425	12.939.692
Achats		600/8	17.273.637	12.939.692
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-2.183.212	
Services et biens divers		61	821.707	893.730
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	312.679	254.440
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	198.786	135.250
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	-120.754	125.754
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	86.966	48.752
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		1.188.549
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>1.048.219</b>	<b>-714.766</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>22.825</b>	<b>8.878</b>
Produits financiers récurrents		75	22.825	8.878
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	10.183	
Autres produits financiers	6.11	752/9	12.642	8.878
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>405.897</b>	<b>344.500</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	405.897	344.500
Charges des dettes		650	311.119	294.675
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	94.779	49.825
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>665.147</b>	<b>-1.050.389</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>42.407</b>	<b>36.082</b>
Impôts		670/3	42.407	36.082
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>622.740</b>	<b>-1.086.471</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789	<b>341.000</b>	
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		<b>142.400</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>963.740</b>	<b>-1.228.871</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-275.917</b>	<b>-1.239.657</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	963.740	-1.228.871
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-1.239.657	-10.786
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-275.917</b>	<b>-1.239.657</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

##### Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

##### Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	
8022	5.531	
8032		
8042		
8052	<b>5.531</b>	
8122P	XXXXXXXXXX	
8072	61	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	<b>61</b>	
211	<b><u>5.470</u></b>	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	XXXXXXXXXX	<b>3.510.873</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	108.367	
Cessions et désaffectations	8171	970.696	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	<b>2.648.544</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	XXXXXXXXXX	<b>839.067</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	179.193	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	330.817	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	<b>687.443</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22	<b>1.961.102</b>	

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXXXX	149.029

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8162 16.204

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 XXXXXXXXXXXX

**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 XXXXXXXXXXXX

96.831

**Mutations de l'exercice**

Actés

8272

19.533

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

116.364

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

23

48.869

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



**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

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

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

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS**

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

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

**Titres à revenu fixe**

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

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

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

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

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

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

Charges à reporter

Exercice
20.888

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

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

#### Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	2.392.154
100	2.392.154	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions A

Actions B

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
	1.642.154	18.916
	750.000	5.335
8702	XXXXXXXXXX	24.251
8703	XXXXXXXXXX	

#### Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

#### Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

#### Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

#### Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

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

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 et art. 632 §2; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire 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	
COBAT CONSTRUCTIONS BE 0428.188.187	Actions de catégorie A	1.200		4,95
LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA BE 0862.540.628	Action de catégories B	5.335		22
PIRON Jean-Philippe Route de Ribeaupré 13 6840 Neufchâteau <b>BELGIQUE</b>	Actions de catégorie A	17.716		73,05

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

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

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

Provision pour risque et charges sur chantiers

Exercice
5.000

**ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**
**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE**
**Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	1.868.535
Emprunts subordonnés	8811	90.000
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	273.535
Autres emprunts	8851	1.505.000
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>42</b>	<b>1.868.535</b>

**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières	8802	1.347.913
Emprunts subordonnés	8812	157.500
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	665.413
Autres emprunts	8852	525.000
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	<b>8912</b>	<b>1.347.913</b>

**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières	8803	695.746
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	695.746
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	<b>8913</b>	<b>695.746</b>

**DETTES GARANTIES**
**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

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

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

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

Dettes financières	
Emprunts subordonnés	
Emprunts obligataires non subordonnés	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	
Etablissements de crédit	
Autres emprunts	
Dettes commerciales	
Fournisseurs	
Effets à payer	
Acomptes reçus sur commandes	
Dettes fiscales, salariales et sociales	
Impôts	
Rémunérations et charges sociales	
Autres dettes	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise</b>	

Codes	Exercice
8922	157.500
8932	157.500
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	<b>157.500</b>

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

<b>Impôts</b>	
Dettes fiscales échues	
Dettes fiscales non échues	
Dettes fiscales estimées	
<b>Rémunérations et charges sociales</b>	
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	
Autres dettes salariales et sociales	

Codes	Exercice
9072	
9073	563.703
450	
9076	
9077	35.476

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

Charges à imputer

Exercice
662

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

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

### CHARGES D'EXPLOITATION

#### Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	Exercice	Exercice précédent
740		
9086	6	5
9087	5,4	4,4
9088	8.762	7.618
620	248.439	196.212
621	43.387	32.763
622	6.140	4.552
623	14.715	20.913
624		
(+)(-)		
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115	12.270	125.754
9116	133.024	
640	43.919	30.233
641/8	43.047	18.520
9096		
9097		0,2
9098		444
617	11.091	11.289



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

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b>18.106</b>	
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A	<b>18.106</b>	
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	18.106	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
<b>Produits financiers non récurrents</b>	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66		<b>1.188.549</b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A		<b>1.188.549</b>
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		1.188.549
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - 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

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

Impôts et précomptes dus ou versés  
 Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif  
 Suppléments d'impôts estimés

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

Suppléments d'impôts dus ou versés  
 Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

Codes	Exercice
9134	<b>42.379</b>
9135	42.379
9136	
9137	
9138	<b>28</b>
9139	28
9140	

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

Exercice

#### Sources de latences fiscales

Latences actives  
 Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs  
 Autres latences actives

Latences passives  
 Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

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

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

A l'entreprise (déductibles)  
 Par l'entreprise

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

Précompte professionnel  
 Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	3.583.077	3.790.779
9146	4.191.676	2.831.935
9147	83.115	254.440
9148		50.335

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**
**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**
**Dont**

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

**GARANTIES RÉELLES**
**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise**

- Hypothèques
  - Valeur comptable des immeubles grevés
  - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

- Hypothèques
  - Valeur comptable des immeubles grevés
  - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	16.109.835
9171	32.096.700
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**
**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**
**MARCHÉ À TERME**

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

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

Exercice

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

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

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

**Créances sur les personnes précitées**

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

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

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

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	15.409
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés**

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

## Règles d'évaluation

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

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

### Frais d'établissement

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

Les frais d'établissements comprennent :

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

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

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

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

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

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

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

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

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

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

### Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Immobilisations financières

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

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

### Réévaluations

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

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

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

### Créances à plus d'un an

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

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

### Stocks et commandes en cours d'exécution

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition.

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

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

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

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 paraît incertain sont portées parmi les créances douteuses.

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

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

#### Actions et parts

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

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

#### Valeurs disponibles

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

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

#### Comptes de régularisation de l'actif

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

mais qui sont à rattacher à un exercice écoulé. Des inscriptions en comptes de régularisation de l'actif ne sont actées que pour les montants significatifs.

#### Subsides

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

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

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

#### Provisions

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

#### Dettes à plus d'un an

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

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

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

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

#### Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale.

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

#### Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont reprises à leur valeur nominale.

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

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

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

Ces dettes sont reprises à leur valeur nominale.

#### Comptes de régularisation du passif

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

ne sont actées que pour les montants significatifs.

L'organe de gestion

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

**Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 9 juin 2020**

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux obligations légales et statutaires, nous vous rendons compte de notre mandat pour l'exercice social 2019.

**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 2019.

**Au niveau du compte de résultats :**

Le chiffre d'affaires, compte tenu des en-cours, s'établit à 16.877 k€ pour l'année 2019 contre 14.655 k€ pour 2018, soit une augmentation de 15,2%.

Le bénéfice courant avant impôts passe d'une perte de 1.050 k€ à un bénéfice de 665 k€.

La variation n'est cependant pas significative, car l'exercice 2018 avait été marqué par deux éléments exceptionnels ayant entraîné la perte de cet exercice, à savoir un nettoyage des comptes portant sur les années précédentes ainsi qu'un changement de méthode de valorisation des en-cours (ensemble une perte de 1.669 k€).

Abstraction faite de ces éléments, le résultat passerait d'un bénéfice de 619 k€ en 2018 à un bénéfice de 665 k€, soit une augmentation de 7,4%.

Au cours de l'exercice 2019, nous avons obtenu une exonération fiscale définitive sur deux investissements tax shelter représentant ensemble un montant de 341 k€ prélevé sur les réserves immunisées. Ce prélèvement fait passer le bénéfice de l'exercice à 964 k€.

Les impôts sont relativement bas grâce à l'exonération du tax shelter de 2018 qui avait été reporté, ainsi qu'à la déduction des pertes fiscales accumulées l'exercice précédent.

**Au niveau bilantaire :**

Les actifs immobilisés passent de 2.728 k€ en 2018 à 2.019 k€ en 2019. Cette diminution est due à la vente de deux immobilisés (immeuble de la rue du Mont à St Hubert et un appartement à Bertrix) et à une dernière correction sur les années précédentes (immeuble Saint Gilles à Saint Hubert vendu en 2015).

Les actifs circulants passent de 19.970 k€ en 2018 à 19.172 k€ en 2019. C'est au niveau des stocks et commandes en cours que la différence s'établit puisqu'on passe de 17.117 k€ au 31.12.2018 contre



16.321 k€ au 31.12.2019 et ce, principalement suite à une augmentation du stock des immeubles destinés à la vente.

Ceci permet d'envisager à nouveau une augmentation des ventes sur l'exercice suivant puisque les immeubles sont prêts à être cédés.

Les capitaux propres s'élèvent à 2.982 k€ au 31.12.2019 contre 2.360 k€ au 31.12.2018.

Les provisions pour risques et charges passent de 126 k€ à 5 k€ grâce à la clôture de litiges anciens.

Les dettes s'élèvent à 18.204 k€ au 31.12.2019 contre 20.213 k€ au 31.12.2018 avec principalement une diminution des dettes à plus d'un an (2.044 k€ en 2019 contre 3.964 k€ en 2018), ce qui confirme que la structure de l'endettement présente une amélioration significative.

#### Affectation du résultat :

Le résultat de l'exercice s'élève à 964 k€. Compte tenu de la perte antérieure reportée de - 1.239 k€, le résultat à affecter est une perte de - 275 k€ que nous proposerons à l'assemblée d'affecter au report à nouveau.

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

L'élément majeur survenu après la clôture est la crise sanitaire Covid-19, mais nous vous confirmons que cette crise n'aura pour nous aucun impact dans le sens où nos affaires ont été mises au ralenti durant la période du confinement, mais qu'il s'agit uniquement pour nous d'un report dans le temps et que dès reprise des affaires, nous pourrions redémarrer les actes notariés et activités normales de notre entreprise.

#### Règles d'évaluation :

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

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'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 ;
- 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 ;
- que la société n'a pas utilisé d'instruments financiers au sens de l'article 96, 8° du Code des Sociétés durant l'exercice écoulé ;
- que les mandats des administrateurs et du commissaire ne viennent pas à échéance;
- 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.

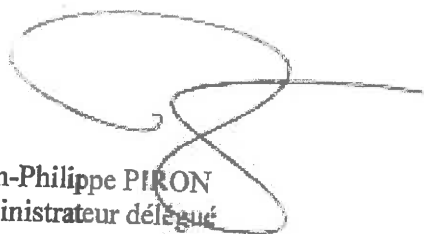
Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur :

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.

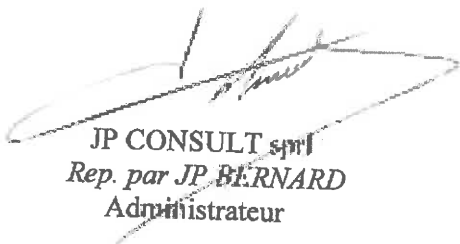
Etabli à Neufchâteau, le 15 mai 2020.



Laetitia DEGEMBE  
Administrateur délégué



Jean-Philippe PIRON  
Administrateur délégué



JP CONSULT s.r.l.  
Rep. par JP. BERNARD  
Administrateur



Luxembourg Développement SA  
Rep. par Nathalie HERBRANDT  
Administrateur

**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 : [al@reviseurs-lonhienne.be](mailto:al@reviseurs-lonhienne.be)

B.C.E. 0884.477.573

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES  
DE LA S.A. HABITAT + CONCEPT SUR LES COMPTES ANNUELS POUR  
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et sont inséparables.

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. 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 pour la deuxième fois.

***Rapport sur l'audit des comptes annuels***

***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 21.191.592,27 € et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice à affecter de 963.740,14 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, 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 aux 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.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-

détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

## **Rapport sur les 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 statuts de la société ou, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

### *Responsabilités du commissaire*

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans 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 statuts, ou, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations 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 3:2, § 1er, 8<sup>o</sup> du Code des sociétés et associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### *Mentions relatives à l'indépendance*

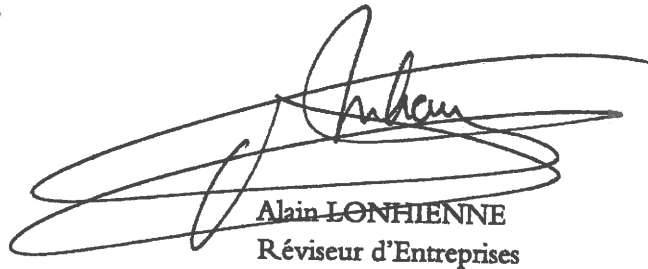
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

*Autres mentions*

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés ou, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Sprimont, le 8 juillet 2020.

SRL ALAIN LONHIENNE  
REVISEUR D'ENTREPRISES  
Commissaire  
Représentée par,



Alain LONHIENNE  
Réviseur d'Entreprises

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

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

---

### Etat des personnes occupées

**Travailleurs pour lesquels l'entreprise 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
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	4,4	1	3,4
Temps partiel	1002	1,2		1,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,4	1	4,4
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	7.032	1.733	5.299
Temps partiel	1012	1.730		1.730
Total	1013	8.762	1.733	7.029
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	250.943	61.844	189.099
Temps partiel	1022	61.737		61.737
Total	1023	312.679	61.844	250.836
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	1033	7.868	1.556	6.312

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	4,4	0,8	3,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	7.618	1.444	6.174
Frais de personnel	1023	254.440	45.044	209.396
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	6.494	1.181	5.313



**Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel (suite)**

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

**Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise**

<b>Au cours de l'exercice</b>	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	152		11.091

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

**Entrées**

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

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	1	1	1,9
210	1		1
211		1	0,9
212			
213			

**Sorties**

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

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305		1	0,9
310			
311		1	0,9
312			
313			
340			
341			
342			
343		1	0,9
350			

**Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice**

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	1	5811	3
Nombre d'heures de formation suivies	5802	4	5812	38
Coût net pour l'entreprise	5803	223	5813	1.544
dont coût brut directement lié aux formations	58031	122	58131	1.129
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	101	58132	415
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

**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 : [al@reviseurs-lonhienne.be](mailto:al@reviseurs-lonhienne.be)

B.C.E. 0884.477.573

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES  
DE LA S.A. HABITAT + CONCEPT SUR LES COMPTES ANNUELS POUR  
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et sont inséparables.

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. 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 pour la deuxième fois.

***Rapport sur l'audit des comptes annuels***

***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 21.191.592,27 € et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice à affecter de 963.740,14 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, 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 aux 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.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-

détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

## **Rapport sur les 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 statuts de la société ou, à partir à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

### *Responsabilités du commissaire*

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans 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 statuts, ou, à partir à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations 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 3:2, § 1er, 8<sup>o</sup> du Code des sociétés et associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### *Mentions relatives à l'indépendance*

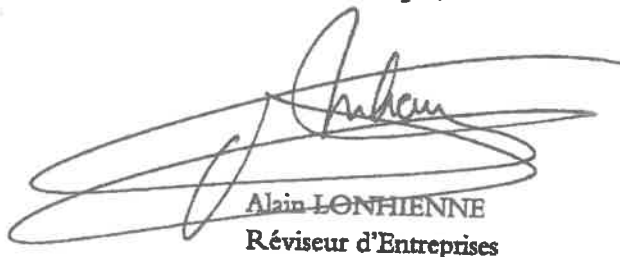
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

*Autres mentions*

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés ou, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Sprimont, le 8 juillet 2020.

SRL ALAIN LONHIENNE  
REVISEUR D'ENTREPRISES  
Commissaire  
Représentée par,



Alain LONHIENNE  
Réviseur d'Entreprises



40	30/08/2019	BE 0477.598.405	45	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19618.00457	C 1.1

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

**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 du dépôt de l'acte constitutif ou 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

11-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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 2.2, C 6.1, C 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.3, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.3.4, C 6.3.5, C 6.3.6, C 6.4.1, C 6.4.2, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.11, C 6.15, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 9, C 11, C 12, C 13, C 14, C 15

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

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**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

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

5000 Namur  
BELGIQUE

**COBAT CONSTRUCTIONS**

BE 0428.188.187  
Rue de la Terre Franche, Semel 100  
6840 Neufchâteau  
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

**SPRL 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: 30-06-2021

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**LONHIENNE** Alain (IRE A1945)

## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>2.728.070</u></b>	<b><u>751.483</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>2.724.003</b>	<b>747.416</b>
Terrains et constructions		22	2.671.806	717.688
Installations, machines et outillage		23	52.198	
Mobilier et matériel roulant		24		29.728
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>4.067</b>	<b>4.067</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	4.067	4.067
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	4.067	4.067
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>19.970.835</u></b>	<b><u>16.593.268</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>17.118.078</b>	<b>13.440.654</b>
Stocks		30/36	8.610.875	12.226.115
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	8.610.875	12.226.115
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37	8.507.203	1.214.539
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>2.005.623</b>	<b>1.355.437</b>
Créances commerciales		40	627.577	1.137.069
Autres créances		41	1.378.046	218.368
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>776.671</b>	<b>1.797.178</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>70.464</b>	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>22.698.906</u></b>	<b><u>17.344.751</u></b>

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Capital</b>	6.7.1	10/15	<b>2.359.706</b>	<b>2.051.520</b>
Capital souscrit		10	<b>2.392.154</b>	<b>1.042.106</b>
Capital non appelé		100	2.392.154	1.042.106
<b>Primes d'émission</b>		101		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		11		
<b>Réserves</b>		12		
Réserve légale		13	<b>1.207.209</b>	<b>1.020.200</b>
Réserves indisponibles		130	18.200	18.200
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132	824.400	682.000
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	133	364.609	320.000
<b>Subsides en capital</b>		14	<b>-1.239.657</b>	<b>-10.786</b>
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		15		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		19		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		16	<b>125.754</b>	
Pensions et obligations similaires		160/5	<b>125.754</b>	
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges	6.8	163		
<b>Impôts différés</b>		164/5	125.754	
<b>DETTES</b>		168		
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17/49	<b>20.213.445</b>	<b>15.293.131</b>
Dettes financières		17	<b>3.963.764</b>	<b>1.383.069</b>
Emprunts subordonnés		170/4	3.963.764	1.383.069
Emprunts obligataires non subordonnés		170	247.500	405.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées		171		
Etablissements de crédit		172		
Autres emprunts		173	1.586.264	978.069
Dettes commerciales		174	2.130.000	
Fournisseurs		175		
Effets à payer		1750		
Acomptes reçus sur commandes		1751		
Autres dettes		176		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	178/9	<b>16.246.496</b>	<b>13.910.063</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	648.581	171.175
Dettes financières		43	12.736.667	8.571.060
Etablissements de crédit		430/8	12.736.667	8.571.060
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	1.814.611	1.665.830
Fournisseurs		440/4	1.814.611	1.665.830
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.046.638	423.209
Impôts		450/3	1.013.294	401.038
Rémunérations et charges sociales		454/9	33.344	22.171
Autres dettes		47/48		3.078.789
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>3.185</b>	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>22.698.906</b>	<b>17.344.651</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>14.871.401</b>	<b>10.909.584</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	13.085.341	10.903.924
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	1.569.449	
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	216.612	5.660
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>15.586.168</b>	<b>9.899.611</b>
Approvisionnements et marchandises		60	12.939.692	8.817.299
Achats		600/8	12.939.692	8.817.299
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	893.730	741.264
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	254.440	171.933
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	135.250	83.472
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	125.754	
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	48.752	85.642
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	1.188.549	0
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>-714.766</b>	<b>1.009.973</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>8.878</b>	<b>6.018</b>
Produits financiers récurrents		75	8.878	6.018
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.878	6.018
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>344.500</b>	<b>485.111</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	344.500	485.111
Charges des dettes		650	294.675	485.111
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	49.825	
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-1.050.389</b>	<b>530.880</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>36.082</b>	<b>179.124</b>
Impôts		670/3	36.082	179.124
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-1.086.471</b>	<b>351.756</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689	<b>142.400</b>	<b>341.000</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>-1.228.871</b>	<b>10.756</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>-1.239.657</b>	<b>-5.638</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-1.228.871	10.756
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-10.786	-16.394
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>-1.239.657</b>	<b>-10.786</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		<b>5.148</b>
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		5.148
Autres allocataires		697		

**ANNEXE**  
**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS**

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

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

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

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

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

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8191P	XXXXXXXXXXX	1.436.863
8161	2.074.009	
8171		
8181		
8191	3.510.873	
8251P	XXXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXXX	719.175
8271	119.892	
8281		
8291		
8301		
8311		
8321	839.067	
22	2.671.806	



N°	BE 0477.598.405	C 6.3.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	37.827	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182	111.202	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	<b>149.029</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272	15.287	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312	81.544	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	<b>96.831</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	23	<b>52.198</b>	

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXXXX	<b>112.650</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163		
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183	-111.202	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>1.448</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXXXX	<b>82.922</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	71	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313	-81.545	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>1.448</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	24		

**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

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

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

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS**

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

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

**Titres à revenu fixe**

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

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

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

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

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

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

Charges à reporter

Investissement dans le Tax Shelter

Exercice
30.464
40.000

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

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

#### Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	1.042.106
100	2.392.154	

Modifications au cours de l'exercice

Augmentation de capital

Augmentation de capital

Augmentation de capital

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions A

Actions B

Codes	Montants	Nombre d'actions
	200.014	2.304
	400.034	4.608
	750.000	5.335
	1.642.154	18.916
	750.000	5.335
8702	XXXXXXXXXX	24.251
8703	XXXXXXXXXX	

Actions nominatives

Actions dématérialisées

#### Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

#### Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

#### Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

#### Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

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

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 et art. 632 §2; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire 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	
COBAT CONSTRUCTIONS BE 0428.188.187	Actions de catégorie A	1.200		4,95
LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA BE 0862.540.628	Actions de catégorie B	5.335		22
PIRON Jean-Philippe Route de Ribeaupré 13 6840 Neufchâteau <b>BELGIQUE</b>	Actions de catégorie A	17.716		73,05

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

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

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

Provision frais d'avocat pour litige sur chantier  
Provision pour perte sur chantier

Exercice
25.000
100.754

**ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**
**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE**
**Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	368.581
Emprunts subordonnés	8811	90.000
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	278.581
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	280.000
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	42	<b>648.581</b>

**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières	8802	3.210.767
Emprunts subordonnés	8812	247.500
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	833.267
Autres emprunts	8852	2.130.000
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	8912	<b>3.210.767</b>

**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières	8803	752.997
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	752.997
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	8913	<b>752.997</b>

**DETTES GARANTIES**
**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

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



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

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

Dettes financières	
Emprunts subordonnés	
Emprunts obligataires non subordonnés	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	
Etablissements de crédit	
Autres emprunts	
Dettes commerciales	
Fournisseurs	
Effets à payer	
Acomptes reçus sur commandes	
Dettes fiscales, salariales et sociales	
Impôts	
Rémunérations et charges sociales	
Autres dettes	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise</b>	

Codes	Exercice
8922	247.500
8932	247.500
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	<b>247.500</b>

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

<b>Impôts</b>	
Dettes fiscales échues	
Dettes fiscales non échues	
Dettes fiscales estimées	
<b>Rémunérations et charges sociales</b>	
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	
Autres dettes salariales et sociales	

Codes	Exercice
9072	
9073	
450	
9076	
9077	

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

Exercice

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

### CHARGES D'EXPLOITATION

#### Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	Exercice	Exercice précédent
740		
9086	5	3
9087	4,4	2,9
9088	7.618	4.494
620	196.212	135.868
621	32.763	21.617
622	4.552	1.300
623	20.913	454
624		
635		
9110		
9111		
9112		
9113		
9115	125.754	
9116		
640	30.233	
641/8	18.520	
9096		
9097	0,2	
9098	444	
617	11.289	

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**
**PRODUITS NON RÉCURRENTS**
**Produits d'exploitation non récurrents**

Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles  
 Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels  
 Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles  
 Autres produits d'exploitation non récurrents

**Produits financiers non récurrents**

Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières  
 Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels  
 Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières  
 Autres produits financiers non récurrents

**CHARGES NON RÉCURRENTES**
**Charges d'exploitation non récurrentes**

Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles  
 Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)  
 Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles  
 Autres charges d'exploitation non récurrentes  
 Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)

**Charges financières non récurrentes**

Réductions de valeur sur immobilisations financières  
 Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)  
 Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières  
 Autres charges financières non récurrentes  
 Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)

Codes	Exercice	Exercice précédent
76		
76A		
760		
7620		
7630		
764/8		
76B		
761		
7621		
7631		
769		
66	<b>1.188.549</b>	
66A	<b>1.188.549</b>	<b>0</b>
660		
6620		
6630		
664/7	1.188.549	0
6690		
66B		
661		
6621		
6631		
668		
6691		

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

Impôts et précomptes dus ou versés  
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif  
Suppléments d'impôts estimés

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

Suppléments d'impôts dus ou versés  
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

Codes	Exercice
9134	<b>1.553</b>
9135	1.553
9136	
9137	
9138	<b>34.530</b>
9139	34.530
9140	

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

Exercice

#### Sources de latences fiscales

Latences actives  
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs  
Autres latences actives

Latences passives  
Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

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

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

A l'entreprise (déductibles)  
Par l'entreprise

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

Précompte professionnel  
Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	3.790.779	
9146	2.831.935	
9147	254.440	
9148	50.335	

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**
**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**
**Dont**

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

**GARANTIES RÉELLES**
**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise**

- Hypothèques
  - Valeur comptable des immeubles grevés
  - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

- Hypothèques
  - Valeur comptable des immeubles grevés
  - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	16.133.107
9171	26.767.000
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**
**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**
**MARCHÉ À TERME**

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

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

Exercice

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

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

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

**Créances sur les personnes précitées**

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

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

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

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	<b>7.000</b>
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 134 du Code des sociétés**

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

## Règles d'évaluation

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

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

### Frais d'établissement

Les frais d'établissement ne sont portés à l'actif que s'ils ne sont pas pris en charge durant l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

Ils sont évalués à la valeur d'acquisition. Lorsqu'ils sont acquis de tiers, la valeur d'acquisition correspond au prix d'acquisition.

Les frais d'établissements comprennent :

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

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

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

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

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

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

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

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

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

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

### Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### 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 paraît incertain sont portées parmi les créances douteuses.

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

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

#### Actions et parts

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

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

#### Valeurs disponibles

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

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

#### Comptes de régularisation de l'actif

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

#### Subsides

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

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

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

#### Provisions

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

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

**Rapport du conseil d'administration à l'Assemblée générale annuelle  
des actionnaires du 11 juin 2019**

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Conformément aux obligations légales et statutaires, nous vous rendons compte de notre mandat pour l'exercice social 2018.

**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 2018.

**A. Evolution des affaires**

*Au niveau du compte de résultats :*

Le bénéfice courant avant impôts est passé de **531 k€** à une perte de **1.050 k€** soit une diminution de **1.581 k€**.

Cette chute du résultat résulte principalement :

- d'un nettoyage des comptes portant sur les années précédentes qui a généré une charge exceptionnelle de l'ordre de **1.180 k€**.
- d'un changement de méthode de valorisation des en-cours pour un montant de l'ordre de **489 k€**.

*Au niveau bilantaire :*

A l'actif, les fluctuations les plus importantes s'observent principalement au niveau des rubriques suivantes :

- Les actifs immobilisés enregistrent une hausse de **1.977 k€**. Cela résulte de la construction du nouveau bâtiment administratif.
- Les stocks enregistrent également une augmentation de l'ordre de **525 k€**.

./.



- Les créances à un an au plus ont augmenté de l'ordre de **650 k€** dont **1.160 k€** pour autres créances compensé par une diminution des créances commerciales de l'ordre de **510 k€**. L'augmentation précitée des autres créances est essentiellement due aux comptes-courants inter-compagnies.
- Ces augmentations sont compensées par une diminution des valeurs disponibles de **579 k€**.

Au passif, les principales fluctuations s'observent au niveau des postes suivants :

- Le capital de la société enregistre une augmentation de l'ordre de **1.350 k€** suite l'entrée de la société Lux Développement dans le capital à hauteur de **750k€** et suite à des apports de l'administrateur-délégué à concurrence de **600 k€**.
- Les dettes à plus d'un an et les dettes à plus d'un an échéant dans l'année enregistrent à elles deux une augmentation de l'ordre de **3.058 k€** qui se compense par une diminution des autres dettes de l'ordre de **3.079 k€**. Cela s'explique par un reclassement des dettes envers des investisseurs privés.
- Les dettes financières comptabilisent une augmentation de l'ordre de **4.165 k€** suite à l'augmentation des projets en cours.

## **2. Affectation du résultat**

La perte de l'exercice s'élève à **-1.229 k€**. Tenant compte du résultat reporté de l'exercice précédent, soit **-11 k€**, la perte à affecter totalise un montant de **-1.239 k€** que nous vous proposons d'affecter comme suit :

- Résultat reporté : **-1.239 k€**

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

Depuis la clôture de l'exercice social au 31-12-2018, aucun évènement ou modification n'a eu lieu pouvant influencer les comptes annuels de l'exercice clôturé.

## **4. Circonstances susceptibles d'avoir une influence significative sur le développement de la Société**

Aucune circonstance susceptible d'avoir une influence significative sur le développement de la Société n'est survenue durant l'exercice social.

./.



## **5. Activités en matière de recherche et développement**

Durant l'exercice écoulé, aucune activité n'a été exercée en matière de recherche et de développement.

## **6. Succursales**

La Société n'a pas de succursales.

## **7. Acquisitions de titres propres**

Durant l'exercice social ni la Société, ni une filiale directe, ni une personne agissant en son propre nom mais pour le compte de la Société ou une filiale directe n'ont acquis de titres propres de la Société.

## **8. Conflits d'intérêts**

Le conseil d'administration confirme que durant l'exercice social écoulé, aucune décision tombant sous le champ d'application de la procédure des conflits d'intérêts telle que stipulée aux articles 259-261 du Code des sociétés n'a été prise.

## **9. Instruments financiers**

Le conseil d'administration confirme que la Société n'a pas utilisé d'instruments financiers au sens de l'article 96,8° du Code des sociétés durant l'exercice social clôturé au 31-12-2018.

## **10. Règles d'évaluation**

Le conseil d'administration propose d'adopter les règles d'évaluation telles que définies en annexe 1 du présent rapport.

Ces règles d'évaluation seront consignées dans les minutes de la société.



## **11. Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur**

Nous vous demandons 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.

Fait à Neufchâteau, le 21 mai 2019.



Jean-Philippe Piron  
Administrateur-délégué



Laetitia Degembe  
Administratrice



Jean-Philippe Piron  
Pour Cobat Constructions SPRL  
Administrateur



Jean-Pierre Bernard  
Pour JP CONSULT  
Administrateur



Nathalie Herbrandt  
Pour Lux Développement SA  
Administratrice

**S.P.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

P : 0473/ 850.300

M : [al@reviseurs-lonhienne.be](mailto:al@reviseurs-lonhienne.be)

B.C.E. 0884.477.573

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES  
DE LA S.A. HABITAT + CONCEPT SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et sont inséparables.

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

Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT pour la première fois.

***Rapport sur l'audit des comptes annuels***

**Opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 22.698.905,64 € et dont le compte de résultats se solde par un résultat négatif de l'exercice à affecter de 1.228.871,02 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, 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 de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

### Autre point

Etant donné qu'aucun commissaire n'était nommé l'exercice précédent, les comptes annuels de l'exercice précédent et, par conséquent, les chiffres correspondants qui figurent dans les comptes annuels faisant l'objet du présent rapport, n'ont pas été audités.

### Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

### 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.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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



## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

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

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans 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 statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

### Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1<sup>er</sup>, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre 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 répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Sprimont, le 24 mai 2019.

SPRL ALAIN LONHIENNE  
REVISEUR D'ENTREPRISES  
Commissaire  
Représentée par ses gérants,



Alain LONHIENNE  
Réviseur d'Entreprises



Hanine ESSAHELI  
Réviseur d'Entreprises

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

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

---

### Etat des personnes occupées

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Au cours de l'exercice</b>				
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	3,8	0,8	3
Temps partiel	1002	0,8		0,8
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	4,4	0,8	3,6
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	6.562	1.444	5.118
Temps partiel	1012	1.056		1.056
Total	1013	7.618	1.444	6.174
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	213.961	45.044	168.917
Temps partiel	1022	40.479		40.479
Total	1023	254.440	45.044	209.396
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	1033	6.494	1.181	5.313

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
<b>Au cours de l'exercice précédent</b>				
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	2,9		2,9
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	4.494		4.494
Frais de personnel	1023	130.928		130.928
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	4.017		4.017

**Travailleurs pour lesquels l'entreprise 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
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	5		5
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	5		5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	1		1
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	4		4
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212	4		4
de niveau universitaire	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	5		5
Ouvriers	132			
Autres	133			

**Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise**

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150	0,2	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	444	
Frais pour l'entreprise	152	11.289	

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

**Entrées**

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

**Par type de contrat de travail**

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

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

**Sorties**

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

**Par type de contrat de travail**

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif
- Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

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

**Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice**

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	1	5811	4
Nombre d'heures de formation suivies	5802	32	5812	74
Coût net pour l'entreprise	5803	876	5813	2.483
dont coût brut directement lié aux formations	58031	801	58131	2.141
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	75	58132	342
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	



# Group S - Secrétariat Social a.s.b.l.

1er Secrétariat Social Agréé d'Employeurs

Votre partenaire en gestion sociale

[www.groups.be](http://www.groups.be)

---

104/104-1/34883

HABITAT + CONCEPT

SA

CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE 100

6840 SEMEL

LIBRAMONT, le 12.06.2019

Madame, Monsieur,

**Concerne : Bilan social**

Afin de nous permettre d'établir votre bilan social, nous avons complété le document en annexe à partir des informations déjà en notre possession.

Toutefois, certaines des données à mentionner nous font défaut. D'autres ne correspondent peut-être pas ou plus à la réalité.

Ces informations ont été préétablies sur base d'informations actuellement en notre possession, alors que demandées à la clôture de l'exercice.

Nous vous demandons donc d'apporter à ce projet de bilan les changements que vous estimeriez justifiés et de nous retourner le document ainsi corrigé, afin de nous permettre de produire votre bilan social complet et définitif. Prière d'indiquer également si vous souhaitez recevoir ce bilan sur papier ou sur support électronique.

En restant bien volontiers à votre disposition pour vous fournir de plus amples informations, nous vous prions, Madame, Monsieur, d'accepter l'expression de nos sentiments distingués.

Group S - Secretariat social a.s.b.l.

104/104-1

---

Document établi par Group S - Secretariat social a.s.b.l.  
Secrétariat Social agréé d'Employeurs(N°100-AM 7.3.1946)

**Bureau de LIBRAMONT**  
RUE FLEURIE 2 bte 5  
6800 LIBRAMONT

Tél. : 061/23.96.10 Fax : 061/23.22.53  
Gestionnaire de dossier : DEOM Valentine





CS1				1	EUR	104/104-1/34883	
NAT.	Date de la réception par la BNB	N°	Page	U	D		CS1/1.

**BILAN SOCIAL établi selon le MODELE COMPLET**  
**MENTION DES MONTANTS EN UNITES D'EUROS**

Dénomination: .... **HABITAT + CONCEPT** .....

**CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE 100 - 6840 SEMEL** .....

Forme juridique : .....

Adresse : .. **CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE** ..... N° : .. **100** ..... Bte : .....

Code postal : .. **6840** ..... Commune : .. **SEMEL** .....

Numéro d'entreprise<sup>1</sup> : .. **477598405** .....

Description de l'activité principale de l'entreprise : .....

**MAÇONNERIE** .....

**Bilan social relatif à l'exercice comptable qui couvre la période du 01.01.2018 au 31.12.2018**

Responsable de l'entreprise à contacter

Nom : .....

Téléphone : ..... Téléfax : .....

Adresse e-mail : .....

Signature pour l'entreprise : .....

<sup>1</sup> Ou numéro d'inscription auprès de la Centrale des Bilans. Ce numéro doit être repris dans le coin supérieur gauche de chaque page dans la case réservée à cet effet.

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 124.00 200.00 .....

**ETAT DES PERSONNES OCCUPEES****TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL****Au cours de l'exercice**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein .....	1001	3,8	0,8	3,0
Temps partiel .....	1002	0,8		0,8
Total en équivalents temps plein (ETP) .....	1003	4,4	0,8	3,6
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein .....	1011	6.561,5	1.443,5	5.118,0
Temps partiel .....	1012	1.056,0		1.056,0
Total .....	1013	7.617,5	1.443,5	6.174,0
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein .....	1021	192.768		
Temps partiel .....	1022	41.281		
Total .....	1023	234.049		
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b> .....	1033	6.494		

**Au cours de l'exercice précédent**

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP .....	1003	2,9		2,9
Nombre d'heures effectivement prestées .....	1013	4.494,0		4.494,0
Frais de personnel .....	1023	130.928		
Montant des avantages accordés en sus du salaire .....	1033	4.017		

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL (suite)**

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
Nombre de travailleurs .....	105	5		5,0
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	110	5		5,0
Contrat à durée déterminée .....	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	112			
Contrat de remplacement .....	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes .....	120	1		1,0
de niveau primaire .....	1200			
de niveau secondaire .....	1201	1		1,0
de niveau supérieur non universitaire .....	1202			
de niveau universitaire .....	1203			
Femmes .....	121	4		4,0
de niveau primaire .....	1210			
de niveau secondaire .....	1211			
de niveau supérieur non universitaire .....	1212	4		4,0
de niveau universitaire .....	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130			
Employés .....	134	5		5,0
Ouvriers .....	132			
Autres .....	133			

**PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE**

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

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

ENTREES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice</b> .....	205	.....2	.....	.....2,0.
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	210	.....2	.....	.....2,0.
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
<b>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</b> .....	305	.....	.....	.....
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	310	.....	.....	.....
Contrat à durée déterminée .....	311	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	312	.....	.....	.....
Contrat de remplacement .....	313	.....	.....	.....
<b>Par motif de fin de contrat</b>				
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 prêter des services au profit de l'entreprise comme indépendants .....	350	.....	.....	.....

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

**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Nombre de travailleurs concernés .....	5801	.....1.	5811	.....4.
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802	.....31,5.	5812	.....73,5.
Coût net pour l'entreprise .....	5803	.....876.	5813	.....2.483.
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031	.....80.1.	58131	.....2.141.
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032	.....76.	58132	.....342
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 l'entreprise .....	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 l'entreprise .....	5843	.....	5853	.....

**S.P.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

P : 0473/ 850.300

M : [al@reviseurs-lonhienne.be](mailto:al@reviseurs-lonhienne.be)

B.C.E. 0884.477.573

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES  
DE LA S.A. HABITAT + CONCEPT SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE  
CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et sont inséparables.

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

Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la S.A. HABITAT + CONCEPT pour la première fois.

***Rapport sur l'audit des comptes annuels***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 22.698.905,64 € et dont le compte de résultats se solde par un résultat négatif de l'exercice à affecter de 1.228.871,02 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

## Fondement de l'opinion sur les comptes

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 de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

## Autre point

Etant donné qu'aucun commissaire n'était nommé l'exercice précédent, les comptes annuels de l'exercice précédent et, par conséquent, les chiffres correspondants qui figurent dans les comptes annuels faisant l'objet du présent rapport, n'ont pas été audités.

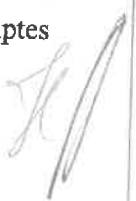
## Responsabilités de l'organe de gestion et de l'organe de contrôle interne

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

## Responsabilités du commissaire en vertu des normes ISA

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.

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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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





## Autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

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

### Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans 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 statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Verdict relatif au rapport de gestion

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

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

### Verdict relatif au bilan social

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

### Autres informations de l'organisme

- 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 répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés.

Sprimont, le 24 mai 2019.

SPRL ALAIN LONHIENNE  
REVISEUR D'ENTREPRISES  
Commissaire  
Représentée par ses gérants,



Alain LONHIENNE  
Réviseur d'Entreprises



Hanine ESSAHELI  
Réviseur d'Entreprises