

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 550.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE HABITAT + CONCEPT SA

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

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

Date de la note d'information : 23/06/2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

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

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par le Porteur de projets, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

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

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

Ainsi :

- Si le Porteur de projets ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue du Porteur de projets. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu du Porteur de projets, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.
- Si le Porteur de projets ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par le Porteur de projets de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance du Porteur de projets s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

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

Pour mitiger ce risque, tous les engagements de Habitat + envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

Voir Annexe 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Risques spécifiques liés à HABITAT +

Habitat + est une société de promotion immobilière située à Neufchâteau, en Province du Luxembourg, créé en 2002 par Jean-Philippe Piron. La présente offre a pour but de financer un des projets développés par HABITAT + qui consiste à construire un ensemble immobilier dénommé « Résidence Baudelaire & Verlaine » comprenant un immeuble de 18 appartements composé de deux résidences de 9 appartements (« Résidence BAUDELAIRE » et « Résidence VERLAINE »), chacun dotés d'une cave, d'un emplacement de parking extérieur (au total 35 places de parking avec ou sans carport), d'une terrasse et pour certains d'un jardin privatif. Cet ensemble immobilier sera construit en deux phases (Phase 1 pour la construction de la Résidence BAUDELAIRE et phase 2 pour la Résidence VERLAINE) identiques.

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

- Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier

En 2021, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Cette tendance s'est accentuée en 2022 avec le contexte géopolitique actuel. Selon les derniers chiffres de Statbel au 07/06/22, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 5,2% au premier trimestre 2022 par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 12,9%. Ce facteur pourrait avoir un impact sur la marge dégagée sur ce projet.

- Risques liés à la construction d'une promotion immobilière

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

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

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 1.039.234,12 € en s'appuyant sur une expertise immobilière indépendante qui évalue le chiffre d'affaire à 3.788.500 €. Le budget total, tenant compte du prix de construction et des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc) mais hors frais financiers et frais de gestion est évalué à 2.749.265,88 €.

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

Actuellement, Habitat + compte 4 préventes sur 16 pour ce projet (3 préventes dans la Résidence Baudelaire et 1 prévente dans la Résidence Verlaine). 2 appartements sur 18 sont destinés au tréfoncier, en échange du terrain.

L'évolution du marché pourrait être affectée par le contexte géopolitique actuel.

- Risques liés aux autres projets immobiliers de HABITAT +

L'activité de HABITAT + consiste à acquérir des droits sur des terrains pour y développer de nouvelles promotions immobilières. A ce jour, HABITAT a développé 80 projets, pour un total de 667 unités. 11 projets sont en construction. 8 projets ont obtenu leur permis d'urbanisme et seront prochainement en phase de construction. Enfin, 16 projets sont en phase de développement.

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

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

- Risques liés aux parties prenantes

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

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières d'HABITAT +. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques. Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière d'HABITAT +. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

- Risque lié à l'endettement d'HABITAT +

Au 31/05/22, l'endettement d'HABITAT + s'élève à 19.940.102,3 €, soit 83,44% du total du bilan. Le taux de fonds propres s'élève à 16,56%, étant donné le taux de Provisions pour risques et charges de 0,5% dans le bilan.

Outre les crédits liés aux infrastructures, aux dettes commerciales, aux dettes sociales, salariales et comptes de régularisation, les dettes consenties pour financer les projets immobiliers peuvent être réparties comme suit :

- 1) Les financements bancaires liés aux projets immobiliers : pour chaque projet développé, Habitat + a recours à un crédit bancaire. Ces crédits sont assortis de sûretés sur les actifs d'Habitat +, de sorte que les banques prennent une inscription hypothécaire sur les biens qu'elles ont financés. Au 31/05/2022, Habitat + comptait pour 7.313.082,29 € de crédits bancaires dans son passif.
- 2) Les prêts octroyés par des investisseurs privés, des plateformes de crowdlending et des investisseurs publics pour compléter le financement bancaire des projets immobiliers : au 31/05/22, aucun prêt de ce type n'était assorti de sûretés sur les actifs d'Habitat +. Au 31/05/2022, ces prêts représentaient 2.520.000 € du passif d'Habitat +. Ces prêts sont pour la plupart de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine).

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

Les échéances des différentes dettes contractées ont été planifiées sur base des plannings prévisionnels des différents projets. Il existe cependant un risque que des échéances de un/plusieurs prêt(s) engendrent un risque de liquidité dans le chef d'Habitat +.

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

- Prêt Bullet

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

- Faculté de remboursement anticipé

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

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à Habitat +.

En cas de remboursement anticipé, Habitat + sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé par la présente offre (6%).

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

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

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

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

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

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

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

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

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et

		<p>l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SPRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	La société a été constituée le 12/11/20, aucune rémunération n'a donc été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la

	25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	La société Ecco Nova Finance est une société nouvellement créée le 12/11/2020 et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 30/03/22, la société Ecco Nova Finance déclare : - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; - que son endettement s'élève à 21.317.500 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Identité de l'offreur

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

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et HABITAT + ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à HABITAT + sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 550.000 €.

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	HABITAT + CONCEPT						
	Forme juridique	Société anonyme (SA)						
	Numéro d'entreprise	0477.598.405						
	Pays d'origine	Belgique						
	Adresse	Chemin de la Terre Franche, NEU 100 6840 Neufchâteau						
	Site internet	https://www.habitatplus.be/						
2°	Description des activités du sous-jacent	L'activité d'HABITAT + consiste au développement et la gestion de projets immobiliers.						
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SA Luxembourg Développement</td> <td style="text-align: right;">22%</td> </tr> <tr> <td>SRL Habitat + Management</td> <td style="text-align: right;">78%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		SA Luxembourg Développement	22%	SRL Habitat + Management	78%
% actions								
SA Luxembourg Développement	22%							
SRL Habitat + Management	78%							
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	<p>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT a concédé à Jean-Philippe PIRON, actionnaire privé, une option d'achat irrévocable sur toutes les actions qu'elle détient dans le capital de l'émetteur.</p> <p>Cette option d'achat sera exercable par Jean-Philippe PIRON à compter du lendemain du cinquième (5ème) anniversaire de la convention (11/12/2018) et jusqu'à la fin du neuvième (9ème) mois suivant son septième (7ème) anniversaire, aux conditions et modalités fixées ci-après.</p> <p>Prix :</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 l'exercice de l'option calculée selon la formule suivante :</p> $(750.000 \text{ EUR} \times (1 + \text{Taux final}) ^ (\text{Nbre Jours} / 365)) - \text{Dividendes perçus actualisés au taux final}$ <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 LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT durant la période de détention de sa participation dans Habitat +.</p> <p>Le prix de levée de l'option d'achat ne pourra en aucun cas être inférieur à 750.000 EUR.</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.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Jean-Philippe Piron, administrateur délégué ; Laetitia Degembe, administrateur délégué ; Luxembourg Développement SA, représenté directement ou indirectement par Natascha Holper, administrateur ;
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	/
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Christophe Remon & Co représenté par Mme Darya Shkred, Réviseur d'entreprises

2° Informations financières concernant le sous-jacent

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

3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	<p>La société HABITAT + déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 3.823.057,51 € et son endettement à 19.940.102,3 € (dont 0 € de dettes cautionnées et 12.899.724,02 € de dettes garanties) au 31/05/2022. Les dettes sont réparties comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 172 – Location financement : 36.224,73 € ; • 173 - Etablissements de crédit: 1.424.237,57 € ; • 174 – Autres emprunts : 2.520.000 € ; • 42/48 - Dettes à un an au plus : 15.864.987,13 €. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 181.941,86 € ○ 43 – Dettes financières : 7.313.082,29 € ○ 44 - Dettes commerciales : 8.192.137,15 € ○ 45 - Dettes fiscales; salariales et sociales : 177.825,83 € • 492/3 – Comptes de régularisation : 94.652,87 €
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	<p><u>Les prêts suivants ont été conclus depuis le début de l'année 2022 :</u></p> <p>Deux crédits Roll-over de 2*1.025.000€ pour financer la « Résidence Baudelaire & Verlaine » à Neufchâteau.</p> <p>Un crédit Immoflex de 1.500.000€ pour financer une promotion immobilière à Hamipré.</p> <p>Un crédit Roll-over de 3.400.000€ pour financer une promotion immobilière à Habay-La-Neuve.</p> <p>Un crédit Roll-over de 1.190.000€ pour financer une promotion immobilière à Arlon.</p> <p>Un crédit Immoflex de 1.386.000€ pour financer une promotion immobilière à Presseux.</p> <p>Un crédit Immoflex de 1.436.000€ pour financer une promotion immobilière à Vaux-sur-Sûre.</p> <p>Un crédit Immoflex de 866.000€ pour financer une promotion immobilière à Bertrix.</p> <p>Un prêt subordonné Propulsion de 500.000€ pour financer le fonds de roulement.</p>

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	550.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	450.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €

	Montant maximal de souscription par investisseur	5.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 5.000 € par tranches de 500 € majorés des frais de souscription de 15€ TTC. Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	24/06/2022 à midi
	Date de clôture de l'offre	25/07/2022 à 23h59. Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 450.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 15/08/2022 à midi. Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 25/07/2022 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	15€TVAC. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

B. Raisons de l'offre

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

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de compléter le financement du projet « Résidence Baudelaire et Verlaine », développé par HABITAT +, qui consiste à construire un ensemble immobilier comprenant un immeuble de 18 appartements composé de deux résidences de 9 appartements (« Résidence BAUDELAIRE » et « Résidence VERLAINE »), chacun dotés d'une cave, d'un emplacement de parking extérieur (au total 35 places de parking avec ou sans carport), d'une terrasse et pour certains d'un jardin privatif. Cet ensemble immobilier sera construit en deux phases (Phase 1 pour la construction de la Résidence BAUDELAIRE et phase 2 pour la Résidence VERLAINE) identiques.

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

Le projet nécessite un investissement total de 2.930.000 € et comprend les postes suivants :

- Coût des travaux (gros œuvre, aménagements, finition, abords,...) ;
- Honoraires divers (architecte, ingénieurs PEB, géomètre, sécurité et santé, marketing,...) ;
- Imprévus ;
- Frais financiers

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

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

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

- Fonds propres : 330.000 €
- Prêt d'Ecco Nova Finance via les fonds récoltés par la présente offre : 550.000 €
- Crédit bancaire octroyé : 2.050.000 €
- TOTAL : 2.930.000 €

Dans le cas où le seuil de réussite est atteint (450.000€) mais pas le montant maximal de l'offre, HABITAT + complètera le financement via un prêt subordonné des actionnaires/partenaires de la société.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/08/2024
	Durée de l'instrument de placement	2 ans
	Modalités de remboursement	<p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement ci-dessous.</p> <p>HABITAT + dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à Habitat +.</p> <p>En cas de remboursement anticipé, Habitat + sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé par la présente offre (6%).</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>La présente offre est assortie des sûretés décrites en annexe 1 de cette note d'information.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 6%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/08/2022 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p>

		<p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	6,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-08-22	€ 0,00			€ 1.000
01-08-23	€ 60,00	€ 60,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-08-24	€ 1.060,00	€ 60,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.120,00	€ 120,00	€ 1.000,00	

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

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

Le Contrat est soumis à la condition suspensive suivante :

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

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 25/07/2022 à 23h59, les Investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué au nom d'Habitat + seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 450.000€ (seuil de réussite de la levée de fonds) a été réunie à cette date, les fonds levés seront mis à disposition d'Habitat + et la campagne sera prolongée jusqu'au 15/08/2022 à midi.

ANNEXES

Sûretés liées à cette offre

Comptes annuels de la société HABITAT + pour les exercices 2020 et 2021

Scoring de risque détaillé

Annexe 1 – Sûretés liées à cette offre

Pour mitiger ce risque, tous les engagements de Habitat + envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- Une inscription hypothécaire en second rang pour un montant de 110.000 € en principal, 15.000 € d'accessoires et deux années d'intérêts (66.000 €), avec engagement de cession de rang à première demande de BNP PARIBAS FORTIS SA en cas d'exécution du mandat hypothécaire portant sur le bien ci-dessous à concurrence de 2.623.500 EUR en principal et accessoires, pour l'inscription à prendre,

Commune de NEUFCHÂTEAU - Première division

Sur une parcelle d'une contenance de 16 ares 92 centiares, appartenant à Monsieur LEONARD Michaël à prendre dans :

Commune de NEUFCHÂTEAU - Première division

Un garage-atelier sis Avenue de la Gare 37 à 6840 Neufchâteau, cadastré selon extrait cadastral récent sous l'identifiant parcellaire cadastral A 0201S7P0000, pour une contenance de trente-neuf ares soixante-et-un centiares (39 a 61 ca).

Revenu cadastral : six mille cent quarante euros (6 140 €).

Parcelle réservée : il est précisé que l'identifiant réservé par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale pour le bien précité est le suivant : section A numéro 201Z7P0000 d'une contenance de 16 ares 92 centiares suivant précadastration MEOW-2022-DD-00205879

Ainsi que sur toutes les constructions, les infrastructures, plantations et ouvrages érigées/ à ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Porteur de Projet sur la parcelle prédécrite en vertu d'une renonciation partielle au droit d'accession au profit du Porteur de Projets, consentie par Monsieur LEONARD Michaël, en vertu de l'acte authentique à recevoir par Maître Christophe Vazquez Jacques, Notaire à Florenville. Etant entendu que la renonciation est partielle en ce sens qu'elle ne porte pas sur les quotités de terrain à concurrence de mille quatre-vingt-huit/dix-millièmes (1.088/10.000e) des parties communes générales, mille trente-six/dix-millièmes (1.036/10.000e) des parties communes particulières du bloc A dénommé « Résidence Baudelaire », mille cent quarante-trois/dix-millièmes (1.143/10.000e) des parties communes particulières du bloc B dénommé « Résidence Verlaine ».

- Un mandat hypothécaire pour un montant de 440.000 € en principal, 15.000 € d'accessoires et deux années d'intérêts (66.000 €), avec engagement de cession de rang à première demande de BNP PARIBAS FORTIS SA en cas d'exécution du mandat hypothécaire portant sur le bien ci-dessous à concurrence de 2.623.500 EUR en principal et accessoires, pour l'inscription à prendre,

Commune de NEUFCHÂTEAU - Première division

Sur une parcelle d'une contenance de 16 ares 92 centiares, appartenant à Monsieur LEONARD Michaël à prendre dans :

Commune de NEUFCHÂTEAU - Première division

Un garage-atelier sis Avenue de la Gare 37 à 6840 Neufchâteau, cadastré selon extrait cadastral récent sous l'identifiant parcellaire cadastral A 0201S7P0000, pour une contenance de trente-neuf ares soixante-et-un centiares (39 a 61 ca).

Revenu cadastral : six mille cent quarante euros (6 140 €).

Parcelle réservée : il est précisé que l'identifiant réservé par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale pour le bien précité est le suivant : section A numéro 201Z7P0000 d'une contenance de 16 ares 92 centiares suivant précadastration MEOW-2022-DD-00205879

Ainsi que sur toutes les constructions, les infrastructures, plantations et ouvrages érigées/ à ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Porteur de Projet sur la parcelle prédécrite en vertu d'une renonciation partielle au droit d'accession au profit du Porteur de Projets, consentie par Monsieur LEONARD Michaël, en vertu de l'acte authentique à recevoir par Maître Christophe Vazquez Jacques, Notaire à Florenville. Etant entendu que la renonciation est partielle en ce sens qu'elle ne porte pas sur les quotités de terrain à concurrence de mille quatre-vingt-huit/dix-millièmes (1.088/10.000e) des parties communes générales, mille trente-six/dix-millièmes (1.036/10.000e) des parties communes particulières du bloc A dénommé « Résidence Baudelaire », mille cent quarante-trois/dix-millièmes (1.143/10.000e) des parties communes particulières du bloc B dénommé « Résidence Verlaine ».

2022-20075030	0477598405	2021	EUR	22.18.19	m02-f	16/06/2022	56		C-cap 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **HABITAT + CONCEPT**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Chemin de la Terre Franche, NEU

N° : 100

Boîte :

Code postal : 6840

Commune : Neufchâteau

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Neufchâteau

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0477.598.405

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

17-12-2018

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 14-06-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRON Jean-Philippe

Route de Ribaupré 13

6840 Neufchâteau

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-05-28

Fin de mandat : 2024-05-27

Administrateur délégué

DEGEMBE Laetitia

Route de Ribaupré 13

6840 Neufchâteau

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-05-28

Fin de mandat : 2024-05-27

Administrateur délégué

LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA

0862540628

Dreve de l'arc-en-ciel 98

6700 Arlon

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-12-11

Fin de mandat : 2024-05-27

Administrateur

SRL Christophe Remon & Co (IRE B00611)

0877204454

Rue du Réemploi 2

5020 Champion

BELGIQUE

Début de mandat : 2021-06-22

Fin de mandat : 2024-06-11

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

SHKRED Darya (A02620)

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

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

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

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

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>1.529.794</u>	<u>1.827.428</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	3.393	6.079
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	1.522.954	1.817.902
Terrains et constructions		22	1.437.699	1.781.042
Installations, machines et outillage		23	18.108	30.003
Mobilier et matériel roulant		24	14.628	6.857
Location-financement et droits similaires		25	52.518	
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	3.447	3.447
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	3.447	3.447
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	3.447	3.447

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>20.408.186</u>	<u>23.841.016</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	12.866.563	19.415.949
Stocks		30/36	11.274.743	10.826.086
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	11.274.743	10.826.086
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37	1.591.820	8.589.864
Créances à un an au plus		40/41	5.468.785	3.892.304
Créances commerciales		40	389.245	300.338
Autres créances		41	5.079.541	3.591.967
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	2.055.959	464.118
Comptes de régularisation	6.6	490/1	16.879	68.644
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>21.937.980</u>	<u>25.668.444</u>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Capital				
Capital souscrit				
Capital non appelé				
En dehors du capital				
Primes d'émission				
Autres				
Plus-values de réévaluation				
Réserves				
Réserves indisponibles				
Réserve légale				
Réserves statutairement indisponibles				
Acquisition d'actions propres				
Soutien financier				
Autres				
Réserves immunisées				
Réserves disponibles				
Bénéfice (Perte) reporté(e)				
			(+)/(-)	
Subsides en capital				
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net				
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
Provisions pour risques et charges				
Pensions et obligations similaires				
Charges fiscales				
Grosses réparations et gros entretien				
Obligations environnementales				
Autres risques et charges				
Impôts différés				

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>17.667.625</u>	<u>22.209.387</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	3.735.462	2.303.002
Dettes financières		170/4	3.735.462	2.303.002
Emprunts subordonnés		170		75.000
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	36.225	
Etablissements de crédit		173	924.238	1.163.002
Autres emprunts		174	2.775.000	1.065.000
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	13.930.822	19.879.024
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	344.577	883.478
Dettes financières		43	6.886.410	14.131.052
Etablissements de crédit		430/8	6.886.410	14.131.052
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	5.881.236	4.480.866
Fournisseurs		440/4	5.881.236	4.480.866
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		176.850
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	818.599	206.779
Impôts		450/3	748.546	148.765
Rémunérations et charges sociales		454/9	70.053	58.014
Autres dettes		47/48		
Comptes de régularisation	6.9	492/3	1.340	27.361
TOTAL DU PASSIF		10/49	21.937.980	25.668.444

COMPTE DE RÉSULTATS

			Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations				70/76A	17.271.589	16.999.075
Chiffre d'affaires			6.10	70	24.136.255	13.749.526
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)			71	-6.998.044	3.063.288
Production immobilisée				72		
Autres produits d'exploitation			6.10	74	133.378	185.134
Produits d'exploitation non récurrents			6.12	76A		1.127
Coût des ventes et des prestations				60/66A	15.860.987	16.308.524
Approvisionnements et marchandises				60	13.356.444	15.054.570
Achats				600/8	13.722.025	15.086.568
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)			609	-365.580	-31.998
Services et biens divers				61	1.619.400	462.025
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		6.10	62	647.533	425.139
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles				630	187.658	200.499
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		6.10	635/8		128.750
Autres charges d'exploitation			6.10	640/8	49.952	37.539
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)			649		
Charges d'exploitation non récurrentes			6.12	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)			9901	1.410.601	690.552

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	11.345	35.490
Produits financiers récurrents		75	11.345	35.490
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	6.11	752/9	11.345	35.490
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	361.779	231.479
Charges financières récurrentes	6.11	65	361.779	231.479
Charges des dettes		650	340.892	169.251
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	20.888	62.229
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	1.060.167	494.562
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	248.869	151.701
Impôts		670/3	248.869	151.701
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	811.298	342.861
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	341.000	
Transfert aux réserves immunisées		689		315.750
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	1.152.298	27.111

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	903.492	-248.806
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	1.152.298	27.111
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-248.806	-275.917
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2	903.492	
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	903.492	
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	0	-248.806
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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	8.057
8022		
8032		
(+)/(-) 8042		
8052	8.057	
8122P	XXXXXXXXXX	1.978
8072	2.686	
8082		
8092		
8102		
(+)/(-) 8112		
8122	4.664	
211	<u>3.393</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
	XXXXXXXXXX	2.648.200
8191P		
	XXXXXXXXXX	
8161		
8171	238.860	
(+)/(-) 8181		
	2.409.340	
8191		
	XXXXXXXXXX	
8251P		
8211		
8221		
8231		
(+)/(-) 8241		
8251		
	XXXXXXXXXX	867.158
8321P		
8271	157.833	
8281		
8291		
8301	53.350	
(+)/(-) 8311		
8321	971.641	
(22)	1.437.699	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

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
	XXXXXXXXXX	
8192P		100.291
8162		
8172		
(+)/(-) 8182		
8192	100.291	
	XXXXXXXXXX	
8252P		
8212		
8222		
8232		
(+)/(-) 8242		
8252		
	XXXXXXXXXX	
8322P		70.288
8272	11.895	
8282		
8292		
8302		
(+)/(-) 8312		
8322	82.183	
(23)	18.108	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	8.305
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	71.213	
Cessions et désaffectations	8173	60.223	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	19.295	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	1.448
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	3.219	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	4.667	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>14.628</u>	

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	19.402

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164	45.461	
------	--------	--

Cessions et désaffectations

8174		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8184		
--------------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194	64.863	
------	--------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8254P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8214		
------	--	--

Acquises de tiers

8224		
------	--	--

Annulées

8234		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8244		
--------------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8254		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P	XXXXXXXXXX	319
-------	------------	-----

Mutations de l'exercice

Actés

8274	12.025	
------	--------	--

Repris

8284		
------	--	--

Acquis de tiers

8294		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304		
------	--	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8314		
--------------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324	12.344	
------	--------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25)	<u>52.518</u>	
------	---------------	--

DONT

Terrains et constructions

250		
-----	--	--

Installations, machines et outillage

251		
-----	--	--

Mobilier et matériel roulant

252	52.518	
-----	--------	--

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

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

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
	XXXXXXXXXX	
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
(+)/(-) 8383		
8393		
	XXXXXXXXXX	
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
(+)/(-) 8443		
8453		
	XXXXXXXXXX	
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
(+)/(-) 8513		
8523		
	XXXXXXXXXX	
8553P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8543		
8553		
(284)		
	XXXXXXXXXX	3.447
285/8P	XXXXXXXXXX	
8583		
8593		
8603		
8613		
(+)/(-) 8623		
(+)/(-) 8633		
(285/8)	3.447	
8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter

Exercice
16.879

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital

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 nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
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

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
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

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

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

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Habitat + Management SRL 0645891920 Chemin de la Terre Franche 100 6840 Neufchâteau BELGIQUE	Actions de catégorie A	18.916		78
Luxembourg Developpement SA 0862540628 Drève de l'arc-en-ciel 98 6700 Arlon BELGIQUE	Actions de catégorie B	5.335		22

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Exercice
133.750

Provision pour risque et charges sur chantiers

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	344.577
Emprunts subordonnés	8811	75.000
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	16.017
Etablissements de crédit	8841	93.120
Autres emprunts	8851	160.439
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

(42)		344.577
------	--	----------------

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

Dettes financières	8802	3.174.742
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	36.225
Etablissements de crédit	8842	363.517
Autres emprunts	8852	2.775.000
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	3.174.742

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	560.720
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	560.720
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913		560.720
------	--	----------------

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

- 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 sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

- 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 sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
- Impôts
- Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	1.293.039
8932	
8942	
8952	52.242
8962	1.240.797
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	1.293.039

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

- Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
- Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	614.051
450	134.495
9076	
9077	70.053

COMPTE DE RÉGULARISATION

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

- Charges à imputer
- Produits à reporter

Exercice
660
680

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		128.750
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	13.409	13.945
Autres	641/8	36.543	23.595
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour la société	617		

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecarts de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
754		
6501		
6502	83.077	
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

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 non récurrents

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 non récurrents

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 non récurrents: 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 non récurrents: 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)		1.127
760		
7620		
7630		1.127
764/8		
(76B)		
761		
7621		
7631		
769		
66		
(66A)		
660		
(+)/(-) 6620		
6630		
664/7		
(-) 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

- Dépenses non admises
- Exonération tax shelter

Codes	Exercice
9134	248.820
9135	114.325
9136	
9137	134.495
9138	49
9139	
9140	49
	63.031
	-165.558

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

Exercice

Sources de latences fiscales

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

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A la société (déductibles)
- Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	2.817.528	2.517.299
9146	3.990.050	1.861.197
9147	124.727	167.034
9148	46.403	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

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

GARANTIES RÉELLES

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

- Hypothèques
 - Valeur comptable des immeubles grevés
 - Montant de l'inscription
 - Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat
- Gages sur fonds de commerce
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement
 - Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat
- Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs
 - La valeur comptable des actifs grevés
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie
- Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs
 - Le montant des actifs en cause
 - Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie
- Privilège du vendeur
 - La valeur comptable du bien vendu
 - Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	12.578.589
91621	682.500
91631	26.915.821
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

Marchandises vendues (à livrer)

Devises achetées (à recevoir)

Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	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

Exercice

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

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

Caution solidaire

1.112.500

Fond de garantie

432.000

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

ENTREPRISES LIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Placements de trésorerie

Actions

Créances

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

Résultats financiers

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291	4.947.444	3.460.025
9301		
9311	4.947.444	3.460.025
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

ENTREPRISES ASSOCIÉES

Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

- Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées
- Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION

Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

LE OU LES 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	9.000
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

L'article 3 : 6 de l'arrêté royal portant exécution du Code des Sociétés & Associations 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 2021.

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 1.000 €.

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% à 20% linéaire
- frais d'architecte : au même rythme que la construction liée à ces frais
- logiciels : 20% à 33% linéaire
- 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'irrecouvrabilité.

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.

Le conseil d'administration a décidé de modifier les règles d'évaluation des travaux en cours.

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 avant la date de clôture sont considérées comme des commandes en cours d'exécution.

Celles-ci sont valorisées à leur prix de revient et comptabilisées au compte des commandes en cours.

L'effet comptable sur le résultat en comparaison avec l'ancienne méthode pour l'exercice en cours a été de 545.943,24€.

Créances à un an au plus

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

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

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

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.

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

RAPPORT DE GESTION

Rapport de gestion du conseil d'administration à l'assemblée générale annuelle des actionnaires du 14 juin 2022

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

Conformément aux obligations légales et statutaires, nous vous rendons compte de notre mandat pour l'exercice social 2021.

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 2021.

Au niveau du compte de résultats

Le chiffre d'affaires, compte tenu des en-cours, s'établit à 17.138 k€ pour l'année 2021 contre 16.813 k€ pour 2020, soit une augmentation de 1,9 %.

Le bénéfice courant avant impôts passe d'un bénéfice de 495 k€ à un bénéfice de 1.060 k€, soit une augmentation de 114,1 %.

Cependant cette augmentation est à prendre avec prudence puisque l'année 2020 avait été marquée par un report de nombreux actes de vente en raison des conditions sanitaires liées à la crise Covid-19. En raison des reports, le chiffre d'affaires de 2021 est beaucoup plus élevé, mais compte tenu des en-cours, la production est relativement stable à l'instar de l'année précédente.

Sur le bénéfice de l'exercice, un impôt de 249 k€ est à prévoir, réparti en versements anticipés et tax shelter reporté de 2020.

Au cours de cet exercice, des exonérations définitives de tax shelter anciens ont été obtenues pour 341 k€.

Au niveau bilantaire

Les actifs immobilisés passent de 1.827 k€ en 2020 à 1.530 k€ en 2021. La diminution provient principalement de l'amortissement normal des immobilisés.

Les actifs circulants passent de 23.841 k€ en 2020 à 20.408 k€ en 2021.

A nouveau, suite au report des actes notariés de 2020 vers 2021, le bilan au 31.12.2020 présentait des commandes en cours élevées et des valeurs disponibles plus petites que les années précédentes. Tous ces éléments se sont régularisés courant 2021 par le passage des actes reportés.

Le stocks sont revenus à 12.867 k€ (contre 19.416 k€ en 2020) et les liquidités se sont rétablies à 2.056 k€ (contre 464 k€ en 2020).

Les capitaux propres s'élèvent à 4.137 k€ au 31.12.2021 contre 3.325 k€ au 31.12.2020.

Les provisions pour risques et charges restent à 134 k€ et concernent une provision comptabilisée sur un engagement de dépollution sur un terrain sis à Arlon. Le montant de la dépollution a lui-même été cautionné chez le notaire.

Les dettes s'élèvent à 17.668 k€ au 31.12.2021 contre 22.209 k€ au 31.12.2020.

A nouveau, la structure des dettes s'est rétablie par le passage des actes de vente reportés ; ce qui a permis de clôturer les crédits liés à ces projets.

Alors que la structure de l'endettement était impactée fin 2020 par la crise sanitaire Covid-19, celle de 2021 est clairement améliorée et les efforts engagés depuis 2019 continuent à porter leurs fruits.

Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice s'élève à 1.152 k€. Compte tenu de la perte antérieure reportée de - 48 k€, le résultat à affecter est un bénéfice de 903 k€ que nous proposerons à l'assemblée d'affecter aux réserves disponibles.

Evènements importants survenus après la clôture de l'exercice social

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

Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation ont été modifiées par l'organe d'administration en date du 21 février 2022.

Situation ONSS et TVA

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

Nous vous informons également :

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

Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur

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

Etabli à Neufchâteau, le 9 mai 2022.



Laetitia DEGEMBE
Administrateur délégué



Jean-Philippe PIRON
Administrateur délégué



RAPPORT DES COMMISSAIRES



**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE
DE LA SOCIETE ANONYME « HABITAT+ CONCEPT »
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021
(COMPTES ANNUELS)**

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 22/06/2021, 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 31/12/2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société anonyme **HABITAT+ CONCEPT** durant 1 exercice consécutif.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels pour l'exercice de 12 mois de la Société, comprenant le bilan au 31/12/2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 21.937.980,10 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 1.152.298,16 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31/12/2021, 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. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB applicables à la présente clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacé avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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

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



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

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, §1^{er} 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions



requis par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions


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

Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Suarlée, le 7 juin 2022

CHRISTOPHE REMON & CO srl
Commissaire
Représentée par



Darya SHKRED
Réviseur d'Entreprises



BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
 Temps partiel
 Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Frais de personnel

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	7,7	6,7	1
1002	1		1
1003	8,4	6,7	1,7
1011	13.250	11.500	1.750
1012	1.179		1.179
1013	14.429	11.500	2.929
1021	594.623	516.088	78.535
1022	52.910		52.910
1023	647.533	516.088	131.445
1033	12.530		

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais de personnel
 Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	6,7	1,4	5,3
1013	10.932	2.265	8.667
1023	425.139	88.085	337.054
1033	9.717		

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	9	1	9,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	7	1	7,7
Contrat à durée déterminée	111	2		2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	8		8
de niveau primaire	1200	1		1
de niveau secondaire	1201	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1202	6		6
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	1	1	1,7
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212	1	1	1,7
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	8	1	8,7
Ouvriers	132			
Autres	133	1		1

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	7		7
210	4		4
211	3		3
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 la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	4	1	4,9
310	3	1	3,9
311	1		1
312			
313			
340			
341			
342			
343	4	1	4,9
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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	3	5811	1
5802	36	5812	9
5803	2.143	5813	461
58031	1.360	58131	286
58032	783	58132	175
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841	1	5851	
5842	402	5852	
5843	2.183	5853	

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

SCORING DE RISQUE

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

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres projeté	16%	2	5	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5 ; Prise en compte de l'endettement au 31/05/22 & l'endettement à venir du projet financé.
Ratio Fonds Propres / Quasi Fonds Propres projeté	54%	3	10	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée du projet faisant l'objet d'une campagne de crowdlending	38%	4	10	Exclusion en dessous de 20% ; 20 à 25% = 1 ; 26 à 30% = 2 ; 30 à 35% = 3 ; 36 à 40% = 4 ; + 40% = 5.
Ratio Loan-to-Value	69%	4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
Préventes	33%	3	5	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts		5	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital		2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	24 mois	5	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garantie(s)		5	15	Si pas de garant = 1 ; Si garant = Scoring Credit Safe en % divisé par 20 ; Inscription/Mandat Hypothécaire = 5 ; Prêt régional = 3 ; Inscription hypothécaire en second rang à concurrence de 110.000 EUR en principal et mandat hypothécaire pour le solde, avec engagement de cession de rang à BNP PARIBAS FORTIS SA pour le montant de leur mandat hypothécaire à concurrence de 2.623.500 EUR en principal et accessoires.
TOTAL		3,8		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,44	3	
Critères financiers	3,79	5	
TOTAL		3,66	

NIVEAU DE RISQUE

2

Selon l'analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque

CATEGORIE 1

CATEGORIE 2

CATEGORIE 3

CATEGORIE 4

CATEGORIE 5

Ranking total supérieur à 4

Ranking total compris entre 3,5 et 4

Ranking total compris entre 2,5 et 3,5

Ranking total compris entre 1,5 et 2,5

Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Checklist administrative du projet immobilier**Commentaires**

Permis de construire	<input checked="" type="checkbox"/>	
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Acte d'achat du terrain	<input type="checkbox"/>	NA
Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input checked="" type="checkbox"/>	