

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBOD VAN
6,25% VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM (DE “BELEGGINGSINSTRUMENTEN”)
DOOR HABITAT + CONCEPT SA**

Dit document is opgesteld door HABITAT + CONCEPT (de “Emittent”).

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

Datum: 23/02/2021

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

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

* *
*

DEEL I – BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE INHERENT ZIJN AAN DE EMITTENT EN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, EN DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

Investeren in de aangeboden beleggingsinstrumenten houdt risico's in. Alvorens te beslissen om op de beleggingsinstrumenten in te tekenen, dienen mogelijke beleggers de volgende risicofactoren te lezen en te overwegen. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen noch van de omvang van hun mogelijke impact op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten. Elke mogelijke belegger moet zich ook bewust zijn van het feit dat de hieronder beschreven risico's niet de enige risico's zijn waaraan de Emittent blootgesteld is. Risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Emittent of waarvan de Emittent momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten.

Het eerste risico waaraan wij zijn blootgesteld, houdt verband met de commercialisering. Wij hebben de commercialisering gepland van 1 januari 2021 tot 31 maart 2025. Het break-even-punt van de operatie, rekening houdend met de terugbetaling door de investeerders, wordt bereikt wanneer 19,6 van de 24 appartementen worden verkocht. Indien de laatste appartementen met vertraging worden verkocht, kan de cashflow van Habitat + Concept SA worden aangetast.

Vastgoedontwikkeling is onderhevig aan het risico van de vastgoedzeepbel (te veel aanbod voor de vraag), maar dit risico is in de provincie Luxemburg niet aanwezig, de marge is nog aanzienlijk. In 2020 was Luxemburg de op één na duurste Waalse provincie, na Waals-Brabant. De prijzen van appartementen stegen met 6,4%. Zelfs wat het aantal transacties betreft, was het afgelopen jaar voor Aarlen beter dan het voorgaande jaar, met een toename van de activiteit met 2,6%. Dit ligt ver boven het nationale gemiddelde (-2,7%). Renaud Grégoire, de woordvoerder van Fednot woordvoerder, zei in een interview met Le Soir: “Telewerken zal niet meteen verdwijnen, en dat is een bijkomende troef voor de meer afgelegen provincies. Luxemburg heeft hier wat van geprofiteerd”.

Een ander potentieel risico is een stijging van de rentevoeten over een verkoopperiode van 30 maanden. Gezien de huidige conjunctuur (zeer lage rentes) is het risico dat dit de commercialisering beïnvloedt zeer gering. De krant L'Echo schreef in december 2020: voor eind 2021, of zelfs 2022, is Philippe Ledent, econoom bij ING, voorzichtig: "Het is duidelijk dat de rente in 2021 op een zeer laag niveau zal blijven, maar als de economische situatie aan het eind van het jaar verbetert, zal de ECB wellicht minder ingrijpen, wat mogelijk kan leiden tot een stijging van de langetermijnrente. Alles hangt echter af van de economische situatie in dezelfde periode volgend jaar.

De liquiditeit van de beleggingsinstrumenten is beperkt door de afwezigheid van een liquide openbare markt.

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (*Multilateral Trading Facility* of MTF). Indien een belegger zijn of haar beleggingsinstrumenten wenst te verkopen, bestaat de kans dat hij of zij geen koper vindt voor zijn of haar beleggingsinstrumenten.

Het reglementair of fiscaal statuut van de Emittent kan wijzigen.

Het is mogelijk dat de Emittent de gevolgen van een potentiële strengere of gewijzigde regelgeving omtrent de huidige rechtsvorm van de Emittent in de toekomst zal ondergaan. Zo kunnen bijvoorbeeld initiatieven op het vlak van het statuut van de vennootschapsvorm van de Emittent, met inbegrip van het fiscale statuut van de beleggingsinstrumenten, van invloed zijn op de werking van de Emittent en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement.

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. Zie Deel V van deze Informatienota voor verdere informatie betreffende de fiscale behandeling van de aangeboden beleggingsinstrumenten. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Emittent staat hier niet voor in.

DEEL II – INFORMATIE OVER DE EMITTENT

A. Identiteit van de Emittent

1°	Maatschappelijke zetel:	CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE 100, 6840 NEUFCHATEAU
	Rechtsvorm:	NV
	Ondernemingsnummer:	BE0477.598.405
	Land van herkomst:	BELGIË
	Webadres:	www.habitatplus.be
2°	Beschrijving van de activiteiten van de Emittent:	VASTGOEDPROMOTIE
3°	Voor zover die informatie bekend is bij de Emittent, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit:	<ul style="list-style-type: none"> • kapitaal: 2.392.154€ • 24.251 aandelen waarvan • 18.916 aandelen categorie A voor HABITAT + MANAGEMENT (78%) • 5.335 aandelen categorie B voor Luxembourg Développement (22%)
4°	In verband met de verrichtingen tussen de Emittent en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar: <ul style="list-style-type: none"> – de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de Emittent. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; 	<p>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT heeft aan JP Jean-Philippe PIRON een onherroepelijke aankoopoptie toegekend aan alle aandelen die zij aanhoudt in het kapitaal van de emittent.</p> <p>Die aankoopoptie kan worden uitgeoefend door Jean-Philippe PIRON vanaf de volgende dag na de vijfde (5^e) verjaardag van onderhavige overeenkomst (11/12/2018) en tot de negende (9^e) maand volgend op zijn zevende (7^e) verjaardag, tegen de hieronder vastgelegde voorwaarden en modaliteiten.</p> <p><u>Prijs</u> :</p> <p>De prijs om de optie te lichten zal worden vastgelegd voor elk van de verkochte aandelen op basis van de waarde van de</p>

	<p>– het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de Emittent vertegenwoordigen, of een passende negatieve verklaring:</p>	<p>emittent op de dag van de uitoefening van de optie, berekend volgens deze formule: $(750.000 \text{ EUR} \times (1 + \text{Finale rente})^{\frac{\text{Aantal dagen}}{365}}) - \text{Ontvangen dividenden geactualiseerd tegen de finale rente}$</p> <p>Finale rente = Rente bepaald volgens de evolutie van de vennootschapsgroep (zie verder) Aantal dagen = aantal dagen tussen de inschrijvingsdatum en de uitoefeningsdatum van de aankoopoptie Ontvangen dividenden = Cumulatief bedrag van de bruto dividenden ontvangen door LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT tijdens de periode waarin zijn participatie in de PARTICIPATIEVENNOOTSCHAP aangehouden wordt</p> <p>De uitoefeningsprijs van de aankoopoptie mag in geen geval lager zijn dan 750.000 EUR.</p> <p>De discontovoet zal schommelen tussen 3,31 % per jaar (ondergrens) en 10,81 % per jaar (plafond). Hij zal worden gedefinieerd in functie van de evolutie van de emittent zelf, op basis van de cumulatieve EBITDA van de vennootschapsgroep waartoe laatstgenoemde behoort.</p>
5°	<p>Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur:</p>	<p>Jean-Philippe PIRON, Gedelegeerd Bestuurder Laëtitia DEGEMBE, Gedelegeerd Bestuurder LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT, Bestuurder JP CONSULT, Bestuurder</p>
6°	<p>Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de Emittent of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring:</p>	<p>Betaling van een individuele pensioentoezegging voor de heer PIRON Jean-Philippe: 23.592,00 € Brutosalaris 2020 van de heer PIRON Jean-Philippe: 137.499,78 € Het bestuursmandaat van Laëtitia Degembe is onbezoldigd. Zij is werknemer van de vennootschap en het brutosalaris voor 2020 bedraagt 76.733,52€. Luxembourg Developpement: permanente vertegenwoordiger mevrouw Herbrandt Nathalie: onbezoldigd mandaat JP Consult: permanente vertegenwoordiger de heer Bernard Jean-Pierre: onbezoldigd mandaat</p>
7°	<p>Voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring:</p>	<p>Niet van toepassing</p>

8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring:	Niet van toepassing
9°	Identiteit van de commissaris:	Alain Lonhienne Bedrijfsrevisor

B. Financiële informatie over de Emittent

1° Verklaring door de Emittent met betrekking tot artikel 13, §§1 of 2, 1° van de wet van 11 juli 2018

De jaarrekening voor het boekjaar 2019, het laatste gepubliceerde boekjaar, is gecontroleerd door een revisor en is niet onderworpen aan een onafhankelijke beoordeling.

2° Verklaring door de Emittent met betrekking tot het werkkapitaal

De Emittent verklaart dat het werkkapitaal naar zijn mening voldoende is om zijn behoeften voor de komende twaalf maanden te dekken.

3° Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast

Eigen vermogen op 31/12/2019: 2.982.446€

Schulden met waarborg op 31/12/2020: 14.273.445 € (straight loan verbonden aan projecten en gronden)

Schulden met waarborg op 31/12/2020: 1.162.753 €

Schulden zonder waarborg op 31/12/2020: 2.155.690 €

4° Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent

Niet van toepassing.

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de Emittent verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing. De aanbieder en de Emittent zijn dezelfde personen.

D. Uitsluitend wanneer de beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing. De beleggingsinstrumenten hebben geen onderliggend actief.

DEEL III. – INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht:	EUR 680.000
2°	Voorwaarden van de aanbieding:	Zie Bijlage 1 van deze Informatienota.
	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht:	EUR 680.000
	Minimum- en maximumbedrag van de inschrijving per belegger:	Minimum EUR 100 (1 obligatie) Maximum EUR 25.000 (250 obligaties)
3°	Totaalprijs van de beleggingsinstrumenten	De totaalprijs bedraagt de nominale waarde van de obligatie vermenigvuldigd met het aantal obligaties waarvoor de belegger heeft ingetekend.
4°	Tijdschema van de aanbieding:	Beleggers kunnen intekenen op de aangeboden beleggingsinstrumenten gedurende de termijn aangegeven op de webpagina https://bolero-crowdfunding.be/nl/project/habitat-concept--2255 (nederlandstalig) of https://bolero-crowdfunding.be/fr/project/habitat-concept--2255 (franstalig) (de "Projectpagina") (de "Intekentermijn"). De Intekentermijn eindigt uiterlijk op de datum waarop de intekeningen op

		de beleggingsinstrumenten worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk twintig (20) bankwerkdagen voor de Uitgiftedatum valt, en die op de Projectpagina wordt vermeld. De Intekentermijn kan door de Emittent eenzijdig worden verlengd, mits toestemming van KBC Bank NV.
	Aanvangsdatum van de aanbieding:	Zie de Projectpagina van de Emittent.
	Slotdatum van de aanbieding:	Zie de Projectpagina van de Emittent.
	Uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten:	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven en aan de beleggers toegewezen door inschrijving in het register van obligatiehouders, zoals aangegeven op www.bolerocrowdfunding.be na afsluiting van de Intekentermijn (de "Uitgiftedatum").
5°	Kosten ten laste van de belegger:	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger in verband met de aanbieding.

B. Redenen voor de aanbieding

1° Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen

Het opgehaalde geld zal worden geïnjecteerd in het bouwproject van de "Résidence l'Orphée" te 6800 Libramont. Dit project bestaat uit 24 appartementen met 1, 2 en 3 slaapkamers.

2° Financiering van het project

Wij hebben de totale kosten voor de uitvoering van dit project geraamd op 4.539.711€. Dit zal worden gedekt door ons eigen vermogen, een krediet bij CBC en een lening van particuliere investeerders.

3° Andere financieringsbronnen

exploitatielening van € 2.568.975, verstrekt door CBC Banque. Rentevoet van 1,5%. Beschikbaar tot 30/11/2022 maar verlengbaar naargelang de duur van de behoefte. Terugbetaald uit de opbrengst van de verkoop van de appartementen

De vereiste eigen inspanning bedraagt 985.000€ en 25% van de appartementen werd reeds verkocht.

DEEL IV. – INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1° Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten

De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn achtergestelde obligaties met een vaste rente van 6,25%, uitgegeven door de Emittent.

De beleggingsinstrumenten zijn op naam en worden ingeschreven in het register van obligatiehouders van de Emittent op naam van de belegger, zie ook Voorwaarde 2 (*Vorm*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

2° Munt, benaming, nominale waarde

De aangeboden beleggingsinstrumenten hebben een nominale waarde van EUR 100, zie ook Voorwaarde 3 (*Nominale waarde*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

De aangeboden beleggingsinstrumenten worden "obligaties" genoemd.

3° Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten

De looptijd van de aangeboden beleggingsinstrumenten is 48 maanden.

4° Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie

Zie Voorwaarde 9 (*Status van de uitgifte*) en Voorwaarde 10 (*Tekortkomingen*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

5° Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten

Zie Voorwaarde 8 (*Overdraagbaarheid – zekerheden*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

6° Rentevoet

Zie Voorwaarde 6 (*Interest en Kapitaal*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

7° Dividendbeleid

Het huidige dividendbeleid is geen uitkering, het zou op middellange termijn kunnen worden gewijzigd.

8° Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd

Voor een overzicht van de datums waarop de rente van de aangeboden beleggingsinstrumenten wordt uitgekeerd, zie Voorwaarde 6 (*Interest en Kapitaal*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

9° Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code

Niet van toepassing. De aangeboden beleggingsinstrumenten worden niet verhandeld op een Multilaterale Handelsfaciliteit (*Multilateral Trading Facility* of MTF).

B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

Niet van toepassing. Er wordt geen garantie toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten.

DEEL V. – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGERS WORDT GERICHT

A. Aanbieding via Bolero Crowdfunding

De beleggingsinstrumenten worden door de Emittent aangeboden via Bolero Crowdfunding, de door KBC Bank NV aangeboden online dienst die erin bestaat ondernemingen die op zoek zijn naar financiering enerzijds in contact te brengen met een groot aantal potentiële investeerders (de 'crowd') anderzijds. KBC Bank NV biedt de Bolero Crowdfunding dienst aan via het Bolero Crowdfunding Platform, het door KBC Bank NV uitgebete online platform dat toegankelijk is via de *landing page* www.bolerocrowdfunding.be en die bestaat uit (i) een voor het publiek toegankelijk gedeelte en (ii) een niet voor het publiek toegankelijk gedeelte voorbehouden aan gebruikers van het Bolero Crowdfunding Platform, waartoe onder meer de beleggers en de Emittent behoren.

De voorwaarden en modaliteiten waaronder gebruik kan worden gemaakt van Bolero Crowdfunding en het Bolero Crowdfunding Platform worden vastgesteld in de algemene gebruiksvoorwaarden van Bolero Crowdfunding. De meest recente versie van de algemene gebruiksvoorwaarden kan geraadpleegd worden op de webpagina www.bolerocrowdfunding.be.

B. Belastingstelsel

Onder dit punt wordt een samenvatting gegeven van bepaalde Belgische fiscale gevolgen van de verwerving, het bezit en de verkoop van de obligaties van de Emittent door bepaalde types van beleggers zoals hieronder beschreven. Deze informatie is niet bedoeld om te dienen als uitgebreide beschrijving van alle Belgische fiscale consequenties die relevant kunnen zijn bij de beslissing om de obligaties van de Emittent te kopen. Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetgeving en administratieve interpretaties zoals van kracht in België op dit moment en is onderhevig aan wetswijzigingen in België of aan de individuele omstandigheden van iedere belegger. De geldigheid van deze samenvatting kan worden aangetast door mogelijke wijzigingen die, met of zonder terugwerkende kracht, worden ingevoerd. Potentiële beleggers worden verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen teneinde de mogelijke Belgische en buitenlandse fiscale gevolgen van de verwerving, het bezit en de verkoop van de obligaties ten volle te kunnen inschatten.

	Gewone Belgische obligatie / achtergestelde obligatie	
	<i>Roerende voorheffing</i>	<i>Beurstaks</i>
Particuliere belegger (Belg)	<ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente: 30% RV; Bij inkoop door de emittent: 30% RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde¹ is belastingvrij, de minderwaarde is niet aftrekbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, mits tussenkomst van een beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank) beurstaks (0,12%) van toepassing.
Spaarder niet-inwoner	<ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente vrijstelling van RV mogelijk mits attest, op naam en aanhouden gedurende volledige couponperiode; Bij inkoop door de emittent, vrijstelling van RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder mits attest; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde is belastingvrij, de minderwaarde¹ is niet aftrekbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkomende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank).
Belgische professionele beleggers (zg. beroepsbeleggers zoals financiële instellingen en verzekeraars)	<ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente 30% RV; Bij inkoop door de emittent, 30% RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde is belastbaar, de minderwaarde is aftrekbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkomende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank).
Buitenlandse professionele beleggers	Idem Spaarder niet-inwoner.	Idem Spaarder niet-inwoner.

* *
*

¹ Externe factoren, zoals rating, marktrente, wisselkoers, valuta enz. worden ten name van die verschillende houders buiten beschouwing gelaten. Deze laatste factoren kunnen er de oorzaak van zijn dat de prorata-interest verschillend is van het verwezenlijkte inkomen. Het verschil moet alsdan worden aangemerkt ofwel als een niet-roerend inkomen (meerwaarde), ofwel als een kost (minderwaarde).

BIJLAGE 1 – VOORWAARDEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

Voorwaarden en modaliteiten van de Obligaties

1. Definities

Begrippen met hoofdletter die in deze voorwaarden en modaliteiten niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die hen in de Bolero Crowdfunding Algemene Gebruiksvoorwaarden is toegeschreven.

“**Aflossingsschema**” betekent het aflossingsschema zoals vermeld op de Projectpagina van de Emittent.

“**Bankwerkdag**” betekent een dag waarop de banken in Brussel open zijn voor hun normale activiteit.

“**Betaaldatum**” betekent iedere betaaldatum zoals aangegeven in het Aflossingsschema en indien dit geen Bankwerkdag is, de eerste Bankwerkdag volgend op deze betaaldatum vanaf de Uitgiftedatum tot en met de Eindvervaldatum of, in geval van Vervroegde Terugbetaling, tot en met de Vervroegde Terugbetaaldatum.

“**Closing Datum**” betekent de datum waarop de inschrijvingen op de Obligaties worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk vijf (5) Bankwerkdagen vóór de Uitgiftedatum valt.

“**Eindvervaldatum**” betekent de datum die 4 jaar na de Uitgiftedatum valt.

“**Emittent**” betekent Habitat +, Nv, met maatschappelijke zetel gevestigd te chemin de la Terre Franche 100, 6840 Neufchâteau ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer 0477.598.405.

“**Interest**” betekent de interest op de Obligaties voor een Interestperiode, berekend aan 6,25% procent per jaar op het Kapitaal dat uitstaat gedurende de relevante Interestperiode.

“**Interestperiode**” betekent de periode die begint op de Uitgiftedatum (inbegrepen) en die eindigt op de eerste Betaaldatum (uitgesloten) en elke daarop volgende periode beginnend op een Betaaldatum (inbegrepen) en eindigend op de eerst daaropvolgende Betaaldatum (uitgesloten).

“**Kapitaal**” betekent de nominale waarde van een Obligatie die uitstaat gedurende een Interestperiode overeenkomstig het Aflossingsschema.

“**Maximale Investeringsbedrag per Obligatiehouder**” betekent een nominale waarde per Obligatiehouder van vijftienduizend (25.000,00) euro, overeenkomstig artikel 10, §3, 2°, (a) van de Prospectuswet.

“**Maximale Totale Uitgiftebedrag**” betekent het hoogste van (i) een totale nominale waarde van EUR 680.000 en (ii) het bedrag waarvoor op de Closing Datum effectief is ingeschreven, met dien verstande dat het Maximale Totale Uitgiftebedrag steeds minder bedraagt dan of gelijk is aan het Maximale Crowdfunding Financieringsbedrag zoals uiteengezet in de Bolero Crowdfunding Algemene Gebruiksvoorwaarden.

“**Minimale Fundingbedrag**” betekent het door de Emittent vooropgestelde totaalbedrag waarvoor de Emittent financiering wenst te bekomen, door middel van de verkoop van Effecten via het Bolero Crowdfunding Platform.

“**Obligaties**” betekent de financiële instrumenten die voor het Maximale Totale Uitgiftebedrag door de Emittent worden uitgegeven op grond van een beslissing van haar bestuursorgaan en in overeenstemming met de hierna vermelde voorwaarden en modaliteiten, elk afzonderlijk een “Obligatie”.

“**Obligatiehouder**” betekent de houder van een Obligatie.

“**Prospectusreglementering**” verwijst naar de Prospectusverordening en de Prospectuswet.

“**Prospectusverordening**” verwijst naar Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

“**Prospectuswet**” verwijst naar de wet van 11 juli 2018 op de aanbidding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

“**Tekortkoming**” betekent één van de gebeurtenissen of omstandigheden die in Voorwaarde 10 zijn omschreven.

“**Uitgiftedatum**” betekent de datum waarop de Obligaties worden uitgegeven en de Obligaties aan de Obligatiehouders worden toegewezen door inschrijving in het register van obligatiehouders, zoals aangegeven op de Website na afsluiting van de Intekentermijn.

“**Verbonden Personen**” betekent (i) alle verbonden personen van de Emittent in de zin van artikel 1:19 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en (ii) alle zaakvoerders of bestuurders van de Emittent of een voornoemde verbonden persoon.

“**Vervroegde Terugbetaling**” betekent de betaling door de Emittent aan de Obligatiehouders van het Vervroegde Terugbetalingsbedrag in geval van een Tekortkoming.

“**Vervroegde Terugbetalingsbedrag**” betekent het uitstaande Kapitaal en de verlopen Interest tot en met de Bankwerkdag voor de Vervroegde Terugbetaaldatum.

“**Vervroegde Terugbetaaldatum**” betekent de vijfde Bankwerkdag volgend op de datum van ontvangst van het aangetekend schrijven waarin de Obligatiehouder de uitoefening van zijn recht op de Vervroegde Terugbetaaldatum overeenkomstig Voorwaarde 10 aan de Emittent heeft bekend gemaakt.

“**Website**” betekent www.bolerocrowdfunding.be of elke andere website die de Emittent van tijd tot tijd aan de Obligatiehouders mededeelt.

2. Vorm

De obligaties zijn op naam en ingeschreven in het register van obligatiehouders van de Emittent.

3. Nominale waarde

3.1

De Obligaties hebben een nominale waarde van EUR 100,00 .

3.2

De nominale waarde van een Obligatie wordt verminderd na elke Interestperiode met het bedrag dat wordt terugbetaald overeenkomstig het Aflossingsschema. Het bedrag waarmee de nominale waarde van een Obligatie wordt verminderd na een Interestperiode wordt door de Emittent aan de Obligatiehouder terugbetaald op de eerstvolgende Betaaldatum na die Interestperiode.

4. Maximum investering

4.1

Obligaties worden uitgegeven voor het Maximale Totale Uitgiftebedrag.

4.2

Indien de Emittent geen Informatienota heeft gepubliceerd met betrekking tot de Obligaties, is de investering in Obligaties per Obligatiehouder beperkt tot het Maximale Investeringsbedrag per Obligatiehouder.

5. Uitgifte

De Obligaties worden op de Uitgiftedatum enkel uitgegeven en aan de Obligatiehouders toebedeeld voor zover de Emittent op de Closing Datum minstens voor het Minimale Fundingbedrag financiering heeft bekomen. Indien de Emittent niet voor het Minimale Fundingbedrag financiering heeft bekomen op de Closing Datum, dan zal de prijs voor de Obligaties die de Emittent reeds had ontvangen van potentiële beleggers aan die beleggers worden terugbetaald uiterlijk 5 Bankwerkdagen na de Closing Datum.

6. Interest

6.1

Elke Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (inclusief) *a rato* van 6,25% per jaar, gedurende elke Interestperiode, berekend op het Kapitaal van de Obligatie dat uitstaat gedurende die Interestperiode.

6.2

De Interest voor een Interestperiode en, in voorkomend geval, Kapitaal wordt periodiek betaald op de eerstvolgende Betaaldatum volgend op de relevante Interestperiode volgens het Aflossingsschema.

6.3

Interest die verschuldigd is voor een periode die korter is dan een Interestperiode, wordt *pro rata temporis* berekend op basis van (i) het werkelijke aantal dagen in de betrokken periode vanaf de eerste dag (inclusief) tot op de datum waarop de Interest verschuldigd is (exclusief) gedeeld door (ii) het werkelijk aantal dagen vanaf de onmiddellijk voorafgaande Betaaldatum (of indien er geen is de Uitgiftedatum) (inclusief) tot de eerstvolgende Betaaldatum (exclusief).

6.4

Elke Obligatie zal ophouden Interest op te brengen :

- a. bij Vervroegde Terugbetaling, op de Vervroegde Terugbetaaldatum; of
- b. op de Eindvervaldatum.

7. Eigendom

De inschrijvingen in het register van obligatiehouders van de Emittent zullen in elk opzicht gelden als bewijs van eigendom van de Obligaties van de personen die zijn ingeschreven, zowel ten aanzien van de Emittent als ten aanzien van derden.

8. Overdraagbaarheid - zekerheden

De Obligaties kunnen worden overgedragen of met een zekerheid worden bezwaard.

9. Status van de uitgifte

De Obligaties zijn rechtstreekse, niet achtergestelde en niet gegarandeerde verbintenissen van de Emittent, onderling *pari passu*. Alle betalingen van de Emittent onder de Obligaties zullen steeds minstens gelijk in rang zijn met alle andere huidige en toekomstige verbintenissen van de Emittent waaraan geen zekerheid is verbonden of die niet zijn achtergesteld, met uitzondering van wat door de wet zou worden opgelegd.

10. Tekortkomingen

10.1

Elk van de volgende omstandigheden of gebeurtenissen zijn een Tekortkoming :

- a. een gebrek in de betaling van bedragen die onder de Obligaties verschuldigd zijn, indien aan dat gebrek niet binnen de vijf (5) Bankwerkdagen is verholpen;
- b. een gebrek dat zich met betrekking tot andere schulden van de Emittent voordoet, waardoor die andere schulden onmiddellijk opeisbaar worden;
- c. het niet naleven door de Emittent van een andere verbintenis die krachtens deze voorwaarden en modaliteiten op hem rusten, indien aan dat gebrek niet binnen de dertig (30) Bankwerkdagen is verholpen;

- d. een beslag, onteigening of gelijkaardige maatregel die de activa van de Emittent treffen en waarvan de Emittent zich niet binnen de zestig (60) dagen kan bevrijden;
- e. het uitvoerbaar worden van enige zekerheid of andere last die op de activa van de Emittent rust en waarvan de Emittent zich niet binnen de zestig (60) dagen kan bevrijden;
- f. het faillissement van de Emittent of elke maatregel waarbij de Emittent om reden van onvermogen of dreigend onvermogen met zijn schuldeisers over de herschikking van zijn schuld onderhandelt;
- g. de stopzetting of dreigende stopzetting van de activiteit van de Emittent omwille van vereffening en ontbinding;
- h. een reorganisatie van de Emittent die de capaciteit van de Emittent om zijn verplichtingen ten aanzien van de Obligatiehouders na te komen in het gedrang brengt.

10.2

Zonder afbreuk te doen aan de voorschriften en modaliteiten van de Investeringshersteldiensten, heeft elke Obligatiehouder bij een Tekortkoming het recht om de Vervroegde Terugbetaling van zijn Obligatie(s) te eisen.

10.3

De Obligatiehouder die van zijn recht op Vervroegde Terugbetaling gebruik wenst te maken, licht de Emittent daarover in per aangetekend schrijven.

10.4

Het recht op Vervroegde Terugbetaling kan enkel met betrekking tot het geheel van de Obligaties van een Obligatiehouder worden uitgeoefend en kan niet tot een deel ervan worden beperkt.

10.5

De Emittent zal het Vervroegde Terugbetalingsbedrag aan de Obligatiehouder betalen uiterlijk op de Vervroegde Terugbetaaldatum.

11. Kennisgevingen

11.1

Alle kennisgevingen met betrekking tot de Obligaties zullen door de Emittent geldig zijn gegeven door publicatie op de Website.

11.2

Kennisgevingen per aangetekende zending worden geacht te zijn ontvangen op de eerste (1e) Bankwerkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving.

11.3

Kennisgevingen op de Website worden geacht te zijn ontvangen op de datum van publicatie van de kennisgeving op de Website.

BIJLAGE 2 – FINANCIËLE INFORMATIE

de jaarrekeningen van de laatste twee boekjaren, alsmede, in voorkomend geval, overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van 11 juli 2018, het verslag van de revisor

bijlagen

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

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

Rectificatif

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **HABITAT + CONCEPT**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Chemin de la Terre Franche, NEU

N°: 100

Boîte:

Code postal: 6840

Commune: Neufchâteau

Pays: Belgique

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

Liège, division Neufchâteau

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0477.598.405

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

17-12-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

09-07-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

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

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

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

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRON JEAN-PHILIPPE

Route de Ribeaupré 13
6840 Neufchâteau
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur délégué

DEGEMBE Laetitia

Route de Ribeaupré 13
6840 Neufchâteau
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur délégué

LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA

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

Début de mandat: 11-12-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

HERBRANDT Nathalie

Rue Emile Tandel 2/3
6700 Arlon
BELGIQUE

JP CONSULT SPRL

BE 0829.681.382
Rue du Quai 7/11
5000 Namur
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

BERNARD Jean-Pierre

Rue du Quai 7/11
5000 Namur
BELGIQUE

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

BE 0884.477.573
Rue de l'Agneau 6/A

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

4140 Sprimont

BELGIQUE

Début de mandat: 17-09-2018

Fin de mandat: 30-06-2021

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

LONHIENNE Alain (IRE A1945)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	17.438.029	14.871.401
Chiffre d'affaires	6.10	70	19.857.630	13.085.341
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-2.980.628	1.569.449
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	542.921	216.612
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	18.106	
Coût des ventes et des prestations		60/66A	16.389.809	15.586.168
Approvisionnements et marchandises		60	15.090.425	12.939.692
Achats		600/8	17.273.637	12.939.692
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-2.183.212	
Services et biens divers		61	821.707	893.730
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	312.679	254.440
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	198.786	135.250
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-120.754	125.754
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	86.966	48.752
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		1.188.549
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	1.048.219	-714.766
Produits financiers		75/76B	22.825	8.878
Produits financiers récurrents		75	22.825	8.878
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	10.183	
Autres produits financiers	6.11	752/9	12.642	8.878
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	405.897	344.500
Charges financières récurrentes	6.11	65	405.897	344.500
Charges des dettes		650	311.119	294.675
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	94.779	49.825
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	665.147	-1.050.389
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	42.407	36.082
Impôts		670/3	42.407	36.082
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	622.740	-1.086.471
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	341.000	
Transfert aux réserves immunisées		689		142.400
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	963.740	-1.228.871

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXXXX	149.029
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	16.204	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	165.233	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	XXXXXXXXXXXX	96.831
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	19.533	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	116.364	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	23	48.869	

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

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

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

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

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter

Exercice
20.888

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

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	2.392.154
100	2.392.154	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions A

Actions B

Actions nominatives

Actions dématérialisées

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

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

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

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

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

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

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

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

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			%
	Nature	Nombre de droits de vote		
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
COBAT CONSTRUCTIONS BE 0428.188.187	Actions de catégorie A	1.200		4,95
LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA BE 0862.540.628	Action de catégories B	5.335		22
PIRON Jean-Philippe Route de Ribeaupré 13 6840 Neufchâteau BELGIQUE	Actions de catégorie A	17.716		73,05

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

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Provision pour risque et charges sur chantiers

Exercice
5.000

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

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

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

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

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

DETTES GARANTIES
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

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

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

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

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

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

Codes	Exercice
9072	
9073	563.703
450	
9076	
9077	35.476

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer

Exercice
662

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

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

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

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

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

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

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	18.106	
Produits d'exploitation non récurrents	76A	18.106	
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	18.106	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66		1.188.549
Charges d'exploitation non récurrentes	66A		1.188.549
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		1.188.549
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	66B		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels - dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

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

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

Codes	Exercice
9134	42.379
9135	42.379
9136	
9137	
9138	28
9139	28
9140	

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

Exercice

Sources de latences fiscales

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

Latences passives
Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)
Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	15.409
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

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

Règles d'évaluation

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

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

Frais d'établissement

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

Les frais d'établissements comprennent :

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

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

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

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

Réévaluations

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

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

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

Créances à plus d'un an

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

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

Stocks et commandes en cours d'exécution

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition.

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

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

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

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

Créances à un an au plus

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

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

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

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

Actions et parts

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

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

Valeurs disponibles

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

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

Comptes de régularisation de l'actif

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

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

Subsides

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

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

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

Provisions

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

Dettes à plus d'un an

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

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

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

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

Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale.

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

Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont reprises à leur valeur nominale.

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

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

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

Ces dettes sont reprises à leur valeur nominale.

Comptes de régularisation du passif

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

ne sont actées que pour les montants significatifs.

L'organe de gestion

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

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

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

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

1. Commentaires sur les comptes annuels

Nous avons l'honneur de vous soumettre les comptes annuels pour l'exercice social se clôturant le 31 décembre 2019.

Au niveau du compte de résultats :

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

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

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

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

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

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

Au niveau bilantaire :

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

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

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

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

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

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

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

Affectation du résultat :

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

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

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

Règles d'évaluation :

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

Nous vous informons également ;

- qu'aucune circonstance susceptible d'avoir une influence significative sur le développement de la société n'est survenue durant l'exercice social ;
- qu'à ce jour, aucune activité de recherche & développement n'a eu lieu ;
- que la société n'a pas de succursale ;
- qu'il n'y a pas eu d'augmentation de capital au cours de l'exercice ;
- qu'à ce jour ni la société ni une filiale directe ni une personne agissant en son propre nom, mais pour le compte de la société, n'ont acquis de titres propres de la société ;
- qu'au cours de l'exercice social écoulé, aucune décision tombant sous le champ d'application de la procédure des conflits d'intérêts n'a été prise ;
- que la société n'a pas utilisé d'instruments financiers au sens de l'article 96, 8° du Code des Sociétés durant l'exercice écoulé ;
- que les mandats des administrateurs et du commissaire ne viennent pas à échéance;
- qu'aucun aspect environnemental n'a eu d'incidence sur les performances ou la situation financière de notre entreprise;
- qu'il n'existe pas de zone à risque.

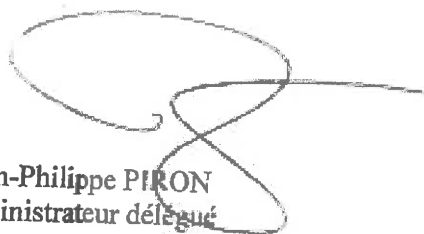
Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur :

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

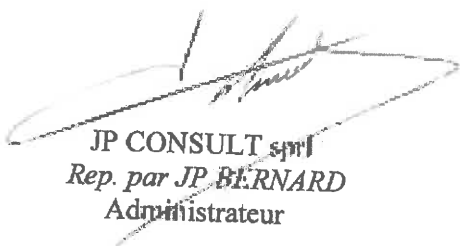
Etabli à Neufchâteau, le 15 mai 2020.



Laetitia DEGEMBE
Administrateur délégué



Jean-Philippe PIRON
Administrateur délégué



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



Luxembourg Développement SA
Rep. par Nathalie HERBRANDT
Administrateur

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

Bureau de Sprimont

Rue de l'Agneau, 5A

4140 SPRIMONT

T : 04/ 384.34.00

Bureau de Libramont

Grand'rue 22 RDC 02 - Les Jardins d'Hélina

6800 LIBRAMONT - CHEVIGNY

T : 061/46.87.95

F : 04/ 384.34.08

M : al@reviseurs-lonhienne.be

B.C.E. 0884.477.573

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

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

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

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

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

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement

décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Responsabilités de l'organe d'administration relatives aux comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion [et des autres informations contenues dans le rapport annuel], [des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires,] du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société ou, à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ou, à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:2, § 1er, 8^o du Code des sociétés et associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

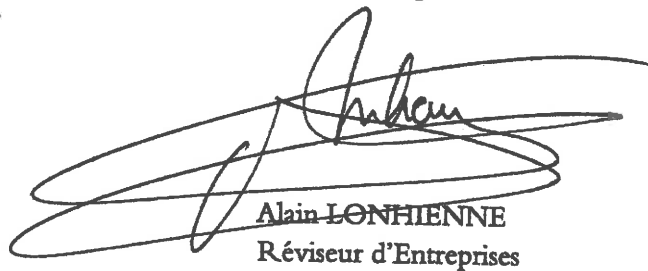
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

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

Sprimont, le 8 juillet 2020.

SRL ALAIN LONHIENNE
REVISEUR D'ENTREPRISES
Commissaire
Représentée par,



Alain LONHIENNE
Réviseur d'Entreprises

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

Etat des personnes occupées

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Au cours de l'exercice				
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	4,4	1	3,4
Temps partiel	1002	1,2		1,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	5,4	1	4,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	7.032	1.733	5.299
Temps partiel	1012	1.730		1.730
Total	1013	8.762	1.733	7.029
Frais de personnel				
Temps plein	1021	250.943	61.844	189.099
Temps partiel	1022	61.737		61.737
Total	1023	312.679	61.844	250.836
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	7.868	1.556	6.312

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

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

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

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

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

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

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

Sorties

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

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

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

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

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

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

Bureau de Sprimont

Rue de l'Agneau, 5A

4140 SPRIMONT

T : 04/ 384.34.00

Bureau de Libramont

Grand'rue 22 RDC 02 - Les Jardins d'Hélina

6800 LIBRAMONT - CHEVIGNY

T : 061/46.87.95

F : 04/ 384.34.08

M : al@reviseurs-lonhienne.be

B.C.E. 0884.477.573

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

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

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

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

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

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA), telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement

décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

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

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

Responsabilités de l'organe d'administration relatives aux comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion [et des autres informations contenues dans le rapport annuel], [des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires,] du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société ou, à partir à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ou, à partir à partir du 1^{er} janvier 2020, du Code des sociétés et des associations ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:2, § 1er, 8^o du Code des sociétés et associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

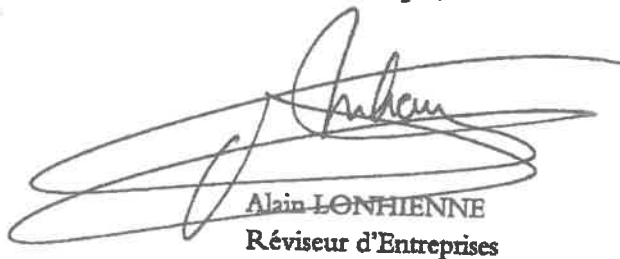
Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

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

Sprimont, le 8 juillet 2020.

SRL ALAIN LONHIENNE
REVISEUR D'ENTREPRISES
Commissaire
Représentée par,



Alain LONHIENNE
Réviseur d'Entreprises

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

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **HABITAT + CONCEPT**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Chemin de la Terre Franche, NEU

N°: 100

Boîte:

Code postal: 6840

Commune: Neufchâteau

Pays Belgique

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

Liège, division Neufchâteau

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0477.598.405

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

17-12-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

11-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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

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

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

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRON JEAN-PHILIPPE

Route de Ribeaupré 13
6840 Neufchâteau
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur délégué

DEGEMBE Laetitia

Route de Ribeaupré 13
6840 Neufchâteau
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur délégué

LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA

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

BELGIQUE

Début de mandat: 11-12-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

HERBRANDT Nathalie

Rue Emile Tandel 2/3
6700 Arlon
BELGIQUE

JP CONSULT SPRL

BE 0829.681.382
Rue du Quai 7/11
5000 Namur
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

BERNARD Jean-Pierre

Rue du Quai 7/11

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

5000 Namur
BELGIQUE

COBAT CONSTRUCTIONS

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

Début de mandat: 28-05-2018

Fin de mandat: 27-05-2024

Administrateur

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

BE 0884.477.573
Rue de l'Agneau 6/A
4140 Sprimont
BELGIQUE

Début de mandat: 17-09-2018

Fin de mandat: 30-06-2021

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

LONHIENNE Alain (IRE A1945)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	14.871.401	10.909.584
Chiffre d'affaires	6.10	70	13.085.341	10.903.924
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	1.569.449	
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	216.612	5.660
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
Coût des ventes et des prestations		60/66A	15.586.168	9.899.611
Approvisionnements et marchandises		60	12.939.692	8.817.299
Achats		600/8	12.939.692	8.817.299
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	893.730	741.264
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	254.440	171.933
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	135.250	83.472
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	125.754	
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	48.752	85.642
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	1.188.549	0
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-714.766	1.009.973
Produits financiers		75/76B	8.878	6.018
Produits financiers récurrents		75	8.878	6.018
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	6.11	752/9	8.878	6.018
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	344.500	485.111
Charges financières récurrentes	6.11	65	344.500	485.111
Charges des dettes		650	294.675	485.111
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	49.825	
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-1.050.389	530.880
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	36.082	179.124
Impôts		670/3	36.082	179.124
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-1.086.471	351.756
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689	142.400	341.000
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-1.228.871	10.756

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

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

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

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

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
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
8543		
8553		
284		
285/8P	<u>XXXXXXXXXX</u>	4.067
8583		
8593		
8603		
8613		
8623		
8633		
285/8	4.067	
8653		

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

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter

Investissement dans le Tax Shelter

Exercice
30.464
40.000

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

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	1.042.106
100	2.392.154	

Modifications au cours de l'exercice

Augmentation de capital

Augmentation de capital

Augmentation de capital

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions A

Actions B

Actions nominatives

Actions dématérialisées

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

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

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

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

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

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

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

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

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			%
	Nature	Nombre de droits de vote		
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
COBAT CONSTRUCTIONS BE 0428.188.187	Actions de catégorie A	1.200		4,95
LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA BE 0862.540.628	Actions de catégorie B	5.335		22
PIRON Jean-Philippe Route de Ribeaupré 13 6840 Neufchâteau BELGIQUE	Actions de catégorie A	17.716		73,05

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

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

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

Exercice
25.000
100.754

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

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

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

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

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

DETTES GARANTIES
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

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

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

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

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

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

Codes	Exercice
9072	
9073	
450	
9076	
9077	

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Exercice

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	5	3
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	4,4	2,9
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	7.618	4.494
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	196.212	135.868
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	32.763	21.617
Primes patronales pour assurances extralégales	622	4.552	1.300
Autres frais de personnel	623	20.913	454
Pensions de retraite et de survie	624		
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	125.754	
Utilisations et reprises	9116		
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	30.233	
Autres	641/8	18.520	
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	0,2	
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	444	
Frais pour l'entreprise	617	11.289	

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

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

Produits financiers non récurrents

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

CHARGES NON RÉCURRENTES
Charges d'exploitation non récurrentes

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

Charges financières non récurrentes

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

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

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

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

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

Codes	Exercice
9134	1.553
9135	1.553
9136	
9137	
9138	34.530
9139	34.530
9140	

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

Exercice

Sources de latences fiscales

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

Latences passives
Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)
Par l'entreprise

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

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

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

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

GARANTIES RÉELLES

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

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

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

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

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

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

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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 révisorale

Codes	Exercice
9505	7.000
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

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

Règles d'évaluation

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

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

Frais d'établissement

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

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

Les frais d'établissements comprennent :

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

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

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

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

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

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

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

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

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

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

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

Réévaluations

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

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

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

Créances à plus d'un an

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

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

Stocks et commandes en cours d'exécution

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition.

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

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

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

Créances à un an au plus

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

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

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

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

Actions et parts

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

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

Valeurs disponibles

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

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

Comptes de régularisation de l'actif

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

Subsides

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

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

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

Provisions

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

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

Dettes à plus d'un an

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

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

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

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

Dettes financières

Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale.

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

Dettes commerciales

Les dettes commerciales sont reprises à leur valeur nominale.

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

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

Dettes fiscales, sociales et salariales, acomptes reçus sur commandes, dettes diverses.
Ces dettes sont reprises à leur valeur nominale.

Comptes de régularisation du passif

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

L'organe de gestion

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

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

1. Commentaires sur les comptes annuels

Nous avons l'honneur de vous soumettre les comptes annuels pour l'exercice social se clôturant le 31 décembre 2018.

A. Evolution des affaires

Au niveau du compte de résultats :

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

Cette chute du résultat résulte principalement :

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

Au niveau bilantaire :

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

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

./.



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

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

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

2. Affectation du résultat

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

- Résultat reporté : **-1.239 k€**

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

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

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

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

./.



5. Activités en matière de recherche et développement

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

6. Succursales

La Société n'a pas de succursales.

7. Acquisitions de titres propres

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

8. Conflits d'intérêts

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

9. Instruments financiers

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

10. Règles d'évaluation

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

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

./



11. Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur

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

Fait à Neufchâteau, le 21 mai 2019.



Jean-Philippe Piron
Administrateur-délégué



Laetitia Degembe
Administratrice



Jean-Philippe Piron
Pour Cobat Constructions SPRL
Administrateur



Jean-Pierre Bernard
Pour JP CONSULT
Administrateur



Nathalie Herbrandt
Pour Lux Développement SA
Administratrice

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

Bureau de Sprimont

Rue de l'Agneau, 5A

4140 SPRIMONT

T : 04/ 384.34.00

Bureau de Libramont

Grand'rue 22 RDC 02 - Les Jardins d'Hélina

6800 LIBRAMONT - CHEVIGNY

T : 061/46.87.95

F : 04/ 384.34.08

P : 0473/ 850.300

M : al@reviseurs-lonhienne.be

B.C.E. 0884.477.573

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

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

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

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

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

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Autre point

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

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

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



Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

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

Sprimont, le 24 mai 2019.

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



Alain LONHIENNE
Réviseur d'Entreprises



Hanine ESSAHELI
Réviseur d'Entreprises

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

Etat des personnes occupées

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

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

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

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

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

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

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

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

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

Par type de contrat de travail

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

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

Sorties

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

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

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

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

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



Group S - Secrétariat Social a.s.b.l.

1er Secrétariat Social Agréé d'Employeurs

Votre partenaire en gestion sociale

www.groups.be

104/104-1/34883

HABITAT + CONCEPT

SA

CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE 100

6840 SEMEL

LIBRAMONT, le 12.06.2019

Madame, Monsieur,

Concerne : Bilan social

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

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

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

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

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

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

104/104-1

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

Bureau de LIBRAMONT
RUE FLEURIE 2 bte 5
6800 LIBRAMONT

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



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

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

Dénomination: **HABITAT + CONCEPT**

CHEMIN DE LA TERRE FRANCHE 100 - 6840 SEMEL

Forme juridique :

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

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

Numéro d'entreprise¹ : .. **477598405**

Description de l'activité principale de l'entreprise :

MAÇONNERIE

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

Responsable de l'entreprise à contacter

Nom :

Téléphone : Téléfax :

Adresse e-mail :

Signature pour l'entreprise :

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

BILAN SOCIAL

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

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

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

Au cours de l'exercice précédent

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

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

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

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

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	.....2	.....	.....2,0.
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	.....2	.....	.....2,0.
Contrat à durée déterminée	211	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	213	.....	.....	.....

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	.....	.....	.....
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	.....	.....	.....
Contrat à durée déterminée	311	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	313	.....	.....	.....
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	.....	.....	.....
Chômage avec complément d'entreprise	341	.....	.....	.....
Licenciement	342	.....	.....	.....
Autre motif	343	.....	.....	.....
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350	.....	.....	.....

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

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Nombre de travailleurs concernés	5801	.....1.	5811	.....4.
Nombre d'heures de formation suivies	5802	.....31,5.	5812	.....73,5.
Coût net pour l'entreprise	5803	.....876.	5813	.....2.483.
dont coût brut directement lié aux formations	58031	.....80.1.	58131	.....2.141.
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	.....76.	58132	.....342
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	.....	58133	.....

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

Nombre de travailleurs concernés	5821	.....	5831	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5822	.....	5832	.....
Coût net pour l'entreprise	5823	.....	5833	.....

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

Nombre de travailleurs concernés	5841	.....	5851	.....
Nombre d'heures de formation suivies	5842	.....	5852	.....
Coût net pour l'entreprise	5843	.....	5853	.....

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

Bureau de Sprimont

Rue de l'Agneau, 5A

4140 SPRIMONT

T : 04/ 384.34.00

Bureau de Libramont

Grand'rue 22 RDC 02 - Les Jardins d'Hélina

6800 LIBRAMONT - CHEVIGNY

T : 061/46.87.95

F : 04/ 384.34.08

P : 0473/ 850.300

M : al@reviseurs-lonhienne.be

B.C.E. 0884.477.573

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

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

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

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

Rapport sur l'audit des comptes annuels

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

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

Fondement de l'opinion sur les comptes

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

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

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

Autre point

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

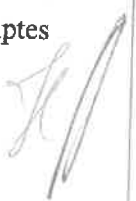
Responsabilités de l'organe de gestion et de l'organe de contrôle interne des comptes annuels

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

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

Responsabilités du commissaire aux comptes en vertu des normes belges

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



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

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

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

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



Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Verdict relatif au rapport de gestion

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

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

Verdict relatif au bilan social

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

Autres informations de l'organisme

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



Autres mentions

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

Sprimont, le 24 mai 2019.

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



Alain LONHIENNE
Réviseur d'Entreprises



Hanine ESSAHELI
Réviseur d'Entreprises