

**INFORMATIENOTA OVER HET AANBOD VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAALBEDRAG VAN 550.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN HABITAT + CONCEPT NV**

*Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance*

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

**Datum van de informatienota: 23/06/2022**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van Habitat + jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

Zie bijlage 1.

In geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9,6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

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

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

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

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

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

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

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

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

Habitat + is een onderneming in vastgoedontwikkeling gelegen te Neufchâteau, in de provincie Luxemburg, opgericht in 2002 door Jean-Philippe Piron. Het huidige aanbod heeft als doel het financieren van een van de projecten ontwikkeld en die bestaat uit de bouw van een gebouwencomplex genaamd "Residence Baudelaire et Verlaine" bestaande uit een gebouw van 18 appartementen dat bestaat uit twee residenties van 9 appartementen ("Residence BAUDELAIRE" en "Residence VERLAINE"), elk met een kelder, een buitenparkeerplaats (in totaal 35 parkeerplaatsen met of zonder carport), een terras en voor sommigen een eigen tuin. Dit vastgoedcomplex zal in twee identieke fasen worden gebouwd (fase 1 voor de bouw van de Résidence BAUDELAIRE en fase 2 voor de Résidence VERLAINE).

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

- Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector

In 2021 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, verf of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd met de huidige geopolitieke context. Volgens de laatste cijfers van Statbel op 07/06/2022 is de producentenprijsindex in de bouw in het eerste kwartaal van 2022 met 5,2% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 12,9%. Deze factor kan een impact hebben op de marge die op dit project wordt gegenereerd.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

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

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

Het financiële plan verbonden aan het beoogde project voorziet in een bruto exploitatiemarge (exclusief financieringskosten en beheerskosten) van € 1.039.234,12 voortbouwend op een onafhankelijke vastgoedexpertise die de omzet op € 3.788.500 waardeert. Het totale budget, rekening houdend met de bouwkosten en diverse honoraria (architecte, studie bureaus, projectcoördinatie) maar exclusief financieringskosten en beheerskosten wordt geëvalueerd op € 2.749.265,88.

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

Momenteel heeft Habitat + 4 voorlopige koopcontracten van de 16 eenheden in dit project (3 voorverkoop in de Résidence Baudelaire en 1 voorverkoop in de Résidence Verlaine). 2 van de 18 appartementen zijn bestemd voor de grondeigenaar, in ruil voor de grond.

De evolutie van de markt zou beïnvloed kunnen worden door de huidige geopolitieke context.

- Risico's verbonden aan andere HABITAT +-vastgoedprojecten

De activiteit van HABITAT + bestaat uit het verwerven van grondrechten om nieuwe vastgoedprojecten te ontwikkelen. Tot op heden heeft HABITAT + een portefeuille van 80 projecten, voor in totaal 667 eenheden. Er zijn 11 projecten in aanbouw. Voor 8 projecten is de bouwvergunning verkregen en deze bevinden zich binnenkort in de bouwfase. Ten slotte bevinden 16 projecten zich in de ontwikkelingsfase.

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

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

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

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

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

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

- Verzekering en niet-verzekerde risico's

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

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

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

Op 31/05/22 bedraagt de schuldenlast van HABITAT + bij het sluiten van dit aanbod € 19.940.102,3 ofwel 83,44% van de totale balans. Het verwachte percentage eigen vermogen bedraagt daarmee 16,65% moeten bedragen, aangezien het percentage Voorzieningen voor risico's en verplichtingen 0,5% is op de balans.

Naast de leningen met betrekking tot infrastructuur, handelsschulden, sociale schulden, loonschulden en regularisatierekeningen, kunnen de toegekende schulden ter financiering van vastgoedprojecten als volgt worden uitgesplitst:

1) Bankfinanciering gekoppeld aan vastgoedprojecten : voor elk ontwikkeld project maakt Habitat + gebruik van een banklening. Deze kredieten gaan gepaard met zekerheid op de activa van Habitat+, zodat de banken een hypotheekregistratie afsluiten op de door hen gefinancierde goederen. Op 31-05-2022 had Habitat + €7.313.082,29 aan bankleningen in haar passiva.

2) Leningen verstrekt door particuliere investeerders, crowdlendingplatforms en publieke investeerders om de bankfinanciering van de vastgoedprojecten aan te vullen: op 31/05/22 bestond er geen lening van dit type met daarmee gepaard gaande zekerheden op de activa van Habitat +. Op 31/05/2022 vertegenwoordigden deze leningen € 2.520.000 aan Habitat + passiva. Deze leningen zijn meestal van het "bullet"-type, wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald.

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

De termijnen van de verschillende aangegane leningen zijn opgesteld volgens een voorlopige planning van de verschillende projecten. Er bestaat echter een risico dat de termijnen van een of meerdere projecten een liquiditeitsrisico met zich meebrengt uit hoofde van Habitat +.

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

- Bullet lening

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

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

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

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd. Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen. Deze – gehele of gedeeltelijke- kan pas plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van terbeschikkingstelling van de uitgeleende middelen aan Habitat+.

In geval van vervroegde terugbetaling, zal Habitat + een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn aan het equivalent van 3 maanden aan interesten aan de rentevoet vastgelegd door dit aanbod (6%).

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

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

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

- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal

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

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

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

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

### **A. Identiteit van de uitgevende instelling**

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	<p>Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p>
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BVBA bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.

4°	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	De vennootschap werd opgericht op 11/12/20, er werd dus geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

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

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Ecco Nova Finance is een bedrijf dat nieuw is opgericht op 12/11/2020 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal

	voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Ecco Nova Finance verklaart dat op 30/03/2022 <ul style="list-style-type: none"> <li>- haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is.</li> <li>- dat haar schuldenlast 21.317,500 bedraagt</li> </ul>
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

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

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

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

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

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

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

1°	Handelsnaam	HABITAT + CONCEPT
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV)
	Ondernemingsnummer	0477.598.405



	Land van herkomst	België						
	Adres	Chemin de la Terre Franche, NEU 100 6840 Neufchâteau						
	Website	<a href="https://www.habitatplus.be/">https://www.habitatplus.be/</a>						
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	De activiteit van HABITAT + bestaat uit de ontwikkeling en het beheer van vastgoedprojecten.						
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NV Luxembourg Développement</td> <td style="text-align: center;">22%</td> </tr> <tr> <td>BV Habitat + Management</td> <td style="text-align: center;">78%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		NV Luxembourg Développement	22%	BV Habitat + Management	78%
% aandelen								
NV Luxembourg Développement	22%							
BV Habitat + Management	78%							
4°	<p>Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan;</li> <li>- het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren;</li> </ul> <p>of een passende negatieve verklaring</p>	<p>LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT heeft aan Jean-Philippe PIRON, privé-aandeelhouder, een onherroepelijke aankoopoptie toegekend op alle aandelen die zij in het vermogen van de uitgevende instelling houdt.</p> <p>Deze aankoopoptie kan door Jean-Philippe PIRON worden uitgeoefend vanaf de dag na de vijfde (5e) verjaardag van de overeenkomst (11/12/2018) en tot het einde van de negende (9e) maand volgend op zijn zevende (7e) verjaardag, onder de onderstaande voorwaarden.</p> <p>Prijs :</p> <p>De uitoefenprijs van de aankoopoptie wordt vastgesteld voor elk van de afgestane aandelen op basis van de waarde van de uitgevende instelling op de dag van uitoefening van de optie, berekend volgens de volgende formule:  <math>(750.000 \text{ EUR} \times (1 + \text{Eindkoers}) ^ (\text{Aantal Dagen} / 365)) - \text{Ontvangen dividenden verdisconteerd in het eindtarief}</math></p> <p>Eindtarief = Tarief bepaald overeenkomstig de evolutie van de groep van ondernemingen (zie hieronder)</p> <p>Aantal dagen = aantal dagen tussen de inschrijvingsdatum en de datum waarop de aankoopoptie wordt uitgeoefend</p> <p>Ontvangen dividenden = cumulatief bedrag aan brutodividenden ontvangen door LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT tijdens de periode van eigendom van haar belang in Habitat +.</p> <p>De uitoefenprijs van de aankoopoptie mag in geen geval lager zijn dan 750.000 EUR.</p> <p>De disconteringsvoet zal variëren tussen 3,31% per jaar (bodem) en 10,81% per jaar (plafond). Het zal worden gedefinieerd al naar gelang de evolutie van de uitvoerende instelling, op zijn beurt op basis van</p>						

		de cumulatieve EBITDA van de groep van ondernemingen waartoe hij behoort.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Jean-Philippe Piron, afgevaardigd bestuurder; Laetitia Degembe, afgevaardigd bestuurder; Luxembourg Développement NV, direct of indirect, vertegenwoordigd door Natasha Holper, bestuurder.
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	/
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Christophe Remon & Co vertegenwoordigd door mevrouw Darya Shkred, bedrijfsrevisor.

## 2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	/
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming HABITAT + bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.

3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	<p>De onderneming HABITAT + verklaart dat haar eigen vermogen € 3.823.057,51 en haar schuldenlast € 19.940.102,3 waarvan € 12.899.724,02 aan geborgde schuld en € 0 gegarandeerde schuld bedraagt op 31/05/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 172 – Financiële lease : € 36.224,73</li> <li>• 173 - Kredietinstellingen : € 1.424.237,57</li> <li>• 174 – Overige leningen :€ 2.520.000</li> <li>• 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : € 15.864.987,13 <ul style="list-style-type: none"> <li>o 42 - Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen : € 181.941,86</li> <li>o 43 – Financiële schulden : € 7.313.082,29</li> <li>o 44 – Handelsschulden : € 8.192.137,15</li> <li>o 45 - Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten : € 177.825,83</li> </ul> </li> <li>• 492/3 – Regularisatierekeningen : € 94.652,87</li> </ul>
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	<p>De volgende leningen zijn aangegaan sinds het begin van 2022 :</p> <p>Twee Roll-over kredieten van € 2*1.025.000 voor de financiering van de “Résidence Baudelaire en Verlaine” in Neufchâteau.</p> <p>Een Immoflex krediet van € 1.500.000 voor de financiering van een vastgoedontwikkeling te Hamipré.</p> <p>Een Roll-over krediet van € 3.400.000 voor de financiering van een vastgoedontwikkeling te Habay-La-Neuve.</p> <p>Een Roll-over krediet van € 1.190.000 voor de financiering van een vastgoedproject te Arlon.</p> <p>Een Immoflex krediet van € 1.386.000 voor de financiering van een vastgoedproject te Presseux.</p> <p>Een Immoflex krediet van € 1.436.000 voor de financiering van een vastgoedproject te Vaux-sur-Sûre.</p> <p>Een Immoflex krediet van € 866.000 voor de financiering van een vastgoedproject te Bertrix.</p> <p>Een achtergestelde lening Propulsion van € 500.000 voor de financiering van het werkkapitaal.</p>

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

#### A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	550.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	450.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €

	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	5.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 5.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.  De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.  De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.
4°	Tijdschema van de aanbidding	24/06/2022 om 12 uur 's middags
	Openingsdatum van het aanbod	25/07/2022 om 23.59 uur
	Sluitingsdatum van het aanbod	Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op € 450.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 15/08/2022 om 12 uur's middags.  Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 25/07/2022 om 23:59 uur, zullen de opgehaalde middelen worden terugbetaald aan de investeerders.  De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving door de investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	15€ incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.

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

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

De middelen die in het kader van dit aanbod worden opgehaald, zullen het mogelijk maken om de financiering aan te vullen van het project "Résidence Baudelaire en Verlaine", ontwikkeld door HABITAT +, dat bestaat uit een gebouwencomplex van 18 appartementen bestaande uit twee residenties van elk 9 appartementen ("Résidence BAUDELAIRE" en "Résidence VERLAINE"), elk met een kelder, een buitenparkeerplaats (in totaal 35 parkeerplaatsen met of zonder carport), een terras en voor sommigen een eigen tuin. Dit vastgoedcomplex zal in twee identieke fasen worden gebouwd (fase 1 voor de bouw van de Résidence BAUDELAIRE en fase 2 voor de Résidence VERLAINE).

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

Het project heeft een totale investering van € 2.930.000 en omvat de volgende posten:

- Kosten van werken (ruwbouw, inrichting, afwerking, omgeving, enz.);
- Diverse honoraria (architect, EPB-ingenieurs, landmeter, veiligheid en gezondheid, marketing, enz.);
- Onvoorziene uitgaven;
- Financiële kosten.

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

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

De financiering van deze project zal als volgt verlopen:

- Eigen vermogen : € 330.000
- Lening Ecco Nova Finance via de opgehaalde middelen via dit aanbod : € 550.000
  - Toegekende bankkrediet: € 2.050.000
- TOTAAL: € 2.930.000

In het geval dat de succesdrempel (€ 450.000 ) wordt bereikt en niet het maximumbedrag van het aanbod, zal HABITAT + de financiering aanvullen via een achtergestelde lening van de aandeelhouders/partners van de onderneming.

## Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

### A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/08/2024.
	Duur van het beleggingsinstrument	2 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel hieronder weergegeven.</p> <p>HABITAT + beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan. Deze, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan ook alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden na de datum van de terbeschikkingstelling van de uitgeleende middelen aan Habitat+</p> <p>In geval van vervroegde terugbetaling, zal Habitat + een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn aan het equivalent van 3 maanden aan interesten aan de rentevoet vastgelegd door dit aanbod (6%).</p> <p>Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.</p>
	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>Het huidige aanbod gaat vergezeld van zekerheden, welke beschreven zijn in Bijlage 1 van deze Informatienota.</p>

5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 6%.  De interesten beginnen te lopen op 01/08/2022 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.  In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode. De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel hieronder
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing



## AFLOSSINGSSHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	6,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01-08-22	€ 0,00			€ 1.000
01-08-23	€ 60,00	€ 60,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-08-24	€ 1.060,00	€ 60,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.120,00	€ 120,00	€ 1.000,00	

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de rente is bruto weergegeven)

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarde :

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

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 25/07/2022 om 23:59 uur, worden de investeringen en

administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 450.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 15/08/2022 om 12 uur's middags.

## **BIJLAGEN**

**Zekerheden verbonden aan dit aanbod**  
**Jaarrekeningen van het boekjaar 2020-2021**  
**Gedetailleerde risicoanalyse**

## **Bijlage 1 – Zekerheden verbonden aan dit aanbod**

**Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van Habitat + jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:**

- Een hypotheekregistratie in tweede rang voor een bedrag van 110.000 euro in hoofdsom, 15.000 euro aan aanhorigheden en 2 jaar interesten (66.000 euro) met verbintenis tot overdracht van rang op eerste verzoek van BNP PARIBAS FORTIS NV in geval van uitvoering van het hypotheekmandaat met betrekking tot het onderstaande onroerend goed tot 2.623.500 euro in hoofdsom en aanhorigheden, voor de vast te leggen registratie,

### **Gemeente NEUFCHÂTEAU – Eerste divisie**

Op een perceel met een inhoud van 16 ares 92 centiares, toebehorend aan de heer Monsieur LEONARD Michaël te nemen in :

### **Gemeente NEUFCHÂTEAU – Eerste divisie**

Een garage-werkplaats gelegen aan de Avenue de la Gare 37, 6840 te Neufchâteau, gekadasterd volgens recent kadastraal uittreksel onder perceelnummer A 020157P0000, met een inhoud van negenendertig are en eenenzestig centiare (39 a 61 ca).

Kadastraal inkomen: zesduizend honderdveertig euro (6 140 €).

Gereserveerd perceel : gespecificeerd wordt dat de gereserveerde identificatie door de Algemene Administratie van Erfgoeddocumentatie voor dit goed de navolgende is : sectie A nummer 201Z7P0000 voor een inhoud van 16 ares 92 centiares volgens pre-kadaster MEOW-2022-DD-00205879

Evenals op alle bouwwerken, infrastructuren, beplantingen en werken (op te richten) onder het aan de Projectontwikkelaar verleende grondrecht op het vooraf omschreven perceel onder een gedeeltelijke afstand van het recht van toetreding ten behoeve van de Projectontwikkelaar, verleend door de heer LEONARD Michaël, krachtens de authentieke akte te ontvangen door Maître Christophe Vazquez Jacques, notaris te Florenville. Met dien verstande dat de ontheffing gedeeltelijk is in die zin dat deze geen betrekking heeft op de delen van het land tot duizend achtentachtig/tienduizendste (1.088/10.000e) van de algemene gemeenschappelijke ruimten, duizend zesendertig/10 -duizendste (1.036/10.000e) van de specifieke gemeenschappelijke ruimtes van blok A genaamd "Résidence Baudelaire", duizendhonderddrieënveertig/tienduizendste (1.143/10.000e) van de specifieke gemeenschappelijke ruimtes van blok B genaamd "Residentie Verlaine".

- Een hypotheekmandaat voor een bedrag van 440.000 euro in hoofdsom, 15.000 euro aan aanhorigheden en 2 jaar interesten (66.000 euro) met verbintenis tot overdracht van rang op eerste verzoek van BNP PARIBAS FORTIS NV in geval van uitvoering van het hypotheekmandaat met betrekking tot het onderstaande onroerend goed tot 2.623.500 euro in hoofdsom en aanhorigheden, voor de vast te leggen registratie:



**Gemeente NEUFCHÂTEAU – Eerste divisie**

Op een perceel met een inhoud van 16 ares 92 centiare, toebehorend aan de heer LEONARD Michaël, te nemen in :

**Gemeente NEUFCHÂTEAU – Eerste divisie**

Een garage-werkplaats gelegen aan de Avenue de la Gare 37, 6840 te Neufchâteau, gekadasterd volgens recent kadastraal uittreksel onder perceelnummer A 0201S7P0000, met een inhoud van negenendertig are en eenenzestig centiare (39 a 61 ca).

Kadastraal inkomen: zesduizend honderdveertig euro (6 140 €).

Gereserveerd perceel : gespecificeerd wordt dat de gereserveerde identificatie door de Algemene Administratie van Erfgoeddocumentatie voor dit goed de navolgende is : sectie A nummer 201Z7P0000 voor een inhoud van 16 ares 92 centiares volgens pre-kadaster MEOW-2022-DD-00205879

Evenals op alle bouwwerken, infrastructuren, beplantingen en werken (op te richten) onder het aan de Projectontwikkelaar verleende grondrecht op het vooraf omschreven perceel onder een gedeeltelijke afstand van het recht van toetreding ten behoeve van de Projectontwikkelaar, verleend door de heer LEONARD Michaël, krachtens de authentieke akte te ontvangen door Maître Christophe Vazquez Jacques, notaris te Florenville. Met dien verstande dat de ontheffing gedeeltelijk is in die zin dat deze geen betrekking heeft op de delen van het land tot duizend achtentachtig/tienduizendste (1.088/10000e) van de algemene gemeenschappelijke ruimten, duizend zesendertig/10 -duizendste (1.036/10,000e) van de specifieke gemeenschappelijke ruimtes van blok A genaamd "Résidence Baudelaire", duizendhonderddrieënveertig/tienduizendste (1.143/10.000e) van de specifieke gemeenschappelijke ruimtes van blok B genaamd "Residentie Verlaine".

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

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

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

Dénomination : **HABITAT + CONCEPT**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Chemin de la Terre Franche, NEU

N° : 100

Boîte :

Code postal : 6840

Commune : Neufchâteau

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0477.598.405

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

17-12-2018

Ce dépôt concerne :

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

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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

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

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

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**PIRON Jean-Philippe**

Route de Ribaupré 13

6840 Neufchâteau

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-05-28

Fin de mandat : 2024-05-27

Administrateur délégué

**DEGEMBE Laetitia**

Route de Ribaupré 13

6840 Neufchâteau

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-05-28

Fin de mandat : 2024-05-27

Administrateur délégué

**LUXEMBOURG DEVELOPPEMENT SA**

0862540628

Dreve de l'arc-en-ciel 98

6700 Arlon

BELGIQUE

Début de mandat : 2018-12-11

Fin de mandat : 2024-05-27

Administrateur

**SRL Christophe Remon & Co (IRE B00611)**

0877204454

Rue du Réemploi 2

5020 Champion

BELGIQUE

Début de mandat : 2021-06-22

Fin de mandat : 2024-06-11

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

SHKRED Darya (A02620)

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

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

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

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

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

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

(\* Mention facultative.)

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

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

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

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

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

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



## COMPTE DE RÉSULTATS

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

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

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

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

**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
	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>2.648.200</b>
8191P		
	<b>XXXXXXXXXX</b>	
8251P		
	<b>XXXXXXXXXX</b>	
8321P		<b>867.158</b>
	<b>XXXXXXXXXX</b>	
(22)	<b>1.437.699</b>	

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	100.291

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

8162  
8172  
(+)/(-) 8182

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

8192	100.291	
8252P	XXXXXXXXXX	

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

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

8212  
8222  
8232  
(+)/(-) 8242

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

8252		
8322P	XXXXXXXXXX	70.288

**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

8272  
8282  
8292  
8302  
(+)/(-) 8312

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

8322	82.183	
(23)	<u>18.108</u>	

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

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

**LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES**

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	XXXXXXXXXX	19.402

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

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

Cessions et désaffectations

8174		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

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

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

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

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

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

**Mutations de l'exercice**

Actées

8214		
------	--	--

Acquises de tiers

8224		
------	--	--

Annulées

8234		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

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

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

8254		
------	--	--

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

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

**Mutations de l'exercice**

Actés

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

Repris

8284		
------	--	--

Acquis de tiers

8294		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304		
------	--	--

Transférés d'une rubrique à une autre

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

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

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

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

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

**DONT**

Terrains et constructions

250		
-----	--	--

Installations, machines et outillage

251		
-----	--	--

Mobilier et matériel roulant

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



**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

**AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**

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

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

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

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

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

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

**AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES**

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

**Mutations de l'exercice**

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

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

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

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

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

**AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE**

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

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

**Titres à revenu fixe**

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

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

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

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

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

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

Charges à reporter

Exercice
16.879

**ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**

**ETAT DU CAPITAL**

**Capital**

Capital souscrit au terme de l'exercice  
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	2.392.154
(100)	2.392.154	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital  
 Catégories d'actions

Actions nominatives  
 Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXX	24.251
8703	XXXXXXXXXX	

**Capital non libéré**

Capital non appelé  
 Capital appelé, non versé  
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
 Montant du capital détenu  
 Nombre d'actions correspondantes  
 Détenues par ses filiales  
 Montant du capital détenu  
 Nombre d'actions correspondantes

**Engagement d'émission d'actions**

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

**Capital autorisé non souscrit**

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	

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

Exercice

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

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

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

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

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

Provision pour risque et charges sur chantiers

Exercice
133.750

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

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

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	344.577
Emprunts subordonnés	8811	75.000
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	16.017
Etablissements de crédit	8841	93.120
Autres emprunts	8851	160.439
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

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

	(42)	<b>344.577</b>
--	------	----------------

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

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

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

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

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

	8913	<b>560.720</b>
--	------	----------------

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

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

- Dettes financières
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - Autres emprunts
- Dettes commerciales
  - Fournisseurs
  - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

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

- Dettes financières
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - Autres emprunts
- Dettes commerciales
  - Fournisseurs
  - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
  - Impôts
  - Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

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

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

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

**Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)**

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

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

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

Codes	Exercice
9072	
9073	614.051
450	134.495
9076	
9077	70.053

**COMPTE DE RÉGULARISATION**

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

- Charges à imputer
- Produits à reporter

Exercice
660
680



**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 la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740		
9086	10	8
9087	8,4	6,7
9088	14.429	10.932
620	460.170	324.396
621	110.828	64.997
622	4.068	9.067
623	72.467	26.680
624		

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

**RÉSULTATS FINANCIERS****PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS****Autres produits financiers**

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

**CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES****Amortissement des frais d'émission d'emprunts****Intérêts portés à l'actif****Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

**Autres charges financières**

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

**Provisions à caractère financier**

Dotations

Utilisations et reprises

**Ventilation des autres charges financières**

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

**Autres**

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

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

**PRODUITS NON RÉCURRENTS**

**Produits d'exploitation non récurrents**

Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles

Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents

Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles

Autres produits d'exploitation non récurrents

**Produits financiers non récurrents**

Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières

Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents

Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières

Autres produits financiers non récurrents

**CHARGES NON RÉCURRENTES**

**Charges d'exploitation non récurrentes**

Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles

Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)

Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles

Autres charges d'exploitation non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration

**Charges financières non récurrentes**

Réductions de valeur sur immobilisations financières

Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)

Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières

Autres charges financières non récurrentes

Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
76		
(76A)		<b>1.127</b>
760		
7620		
7630		1.127
764/8		
(76B)		
761		
7621		
7631		
769		
66		
(66A)		
660		
(+)/(-) 6620		
6630		
664/7		
(-) 6690		
(66B)		
661		
(+)/(-) 6621		
6631		
668		
(-) 6691		

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

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

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

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

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

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

- Dépenses non admises
- Exonération tax shelter

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

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

Exercice

#### Sources de latences fiscales

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

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

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

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

- A la société (déductibles)
- Par la société

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

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

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

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

**GARANTIES RÉELLES**

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

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

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**

**MARCHÉ À TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)

Marchandises vendues (à livrer)

Devises achetées (à recevoir)

Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

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

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

**NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats**

Exercice



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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

Caution solidaire

1.112.500

Fond de garantie

432.000

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

**ENTREPRISES LIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Placements de trésorerie**

Actions

Créances

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

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

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

**Autres engagements financiers significatifs**

**Résultats financiers**

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

**Cessions d'actifs immobilisés**

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

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

**ENTREPRISES ASSOCIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

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

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

**Autres engagements financiers significatifs**

**AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

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

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

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

Exercice

## RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

**Créances sur les personnes précitées**

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

**Garanties constituées en leur faveur**

**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

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

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	<b>9.000</b>
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

**RÈGLES D'ÉVALUATION**

## REGLES D'EVALUATION

L'article 3 : 6 de l'arrêté royal portant exécution du Code des Sociétés & Associations dispose que les règles d'évaluation sont arrêtées par l'organe d'administration de la société et actées dans le livre des inventaires.

Nous avons arrêté comme suit les règles d'évaluation de la société avec effet au 31 décembre 2021.

### **Frais d'établissement**

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

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

Les frais d'établissements comprennent :

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

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

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

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

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

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

**Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

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

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

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

**Immobilisations corporelles**

Ne sont portées sous cette rubrique que les actifs dont la valeur d'acquisition est supérieure ou égale à 1.000 €.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Immobilisations financières**

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

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

### **Réévaluations**

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



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

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

### **Créances à plus d'un an**

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

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

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

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition.

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

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

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

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

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

**Créances à un an au plus**

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

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

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

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

**Actions et parts**

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

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

**Valeurs disponibles**

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

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

**Comptes de régularisation de l'actif**

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

**Subsides**

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

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

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

**Provisions**

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

**Dettes à plus d'un an**

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

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

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

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

**Dettes financières**

Les dettes financières sont évaluées à leur valeur nominale.

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

**Dettes commerciales**

Les dettes commerciales sont reprises à leur valeur nominale.

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

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

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

**Comptes de régularisation du passif**

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

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

**RAPPORT DE GESTION**

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

Mesdames et Messieurs les actionnaires,

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

**1. Commentaires sur les comptes annuels**

Nous avons l'honneur de vous soumettre les comptes annuels pour l'exercice social se clôturant le 31 décembre 2021.

*Au niveau du compte de résultats*

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

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

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

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

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

*Au niveau bilantaire*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Affectation du résultat

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

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

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

### Règles d'évaluation

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

### Situation ONSS et TVA

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

Nous vous informons également :

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

Décharges aux administrateurs et au commissaire réviseur

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

Etabli à Neufchâteau, le 9 mai 2022.



Laetitia DEGEMBE  
Administrateur délégué



Jean-Philippe PIRON  
Administrateur délégué





**RAPPORT DES COMMISSAIRES**

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

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 22/06/2021, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société anonyme **HABITAT+ CONCEPT** durant 1 exercice consécutif.

## **Rapport sur les comptes annuels**

### ***Opinion sans réserve***

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

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31/12/2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## **Autres obligations légales et réglementaires**

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

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

### ***Responsabilités du commissaire***

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

### ***Aspects relatifs au rapport de gestion***

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

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

### ***Mention relative au bilan social***

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



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

### ***Mentions relatives à l'indépendance***

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

### ***Autres mentions***

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

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

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

Suarlée, le 7 juin 2022

CHRISTOPHE REMON & CO srl  
Commissaire  
Représentée par



Darya SHKRED  
Réviseur d'Entreprises



## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

---

### ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

##### Au cours de l'exercice

##### Nombre moyen de travailleurs

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

##### Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein  
 Temps partiel  
 Total

##### Frais de personnel

Temps plein  
 Temps partiel  
 Total

##### Montant des avantages accordés en sus du salaire

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

##### Au cours de l'exercice précédent

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

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

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

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

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

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

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

**ENTRÉES**

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

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	7		7
210	4		4
211	3		3
212			
213			

**SORTIES**

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

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	4	1	4,9
310	3	1	3,9
311	1		1
312			
313			
340			
341			
342			
343	4	1	4,9
350			



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

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

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

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

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

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

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

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

## RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		4	4	Jean-Philippe is al sinds 2002 actief in vastgoed en heeft sindsdien talrijke vastgoedprojecten ontwikkeld. De meest recente objecten van Habitat+ kunnen geraadpleegd worden op hun website.
<b>TOTAAL</b>			<b>3,4</b>	

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	15,9%	2	5	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5 Rekening houdend met de schuldenlast op 31/05/22 en de toekomstige schuldenlast van het gefinancierde project.
Ratio Eigen Vermogen / Quasi Eigen Vermogen	54,1%	3	10	0 tot 20% = 1 ; 20,1 tot 40% = 2 ; 40,1 tot 60% = 3 ; 60,1 tot 80% = 4 ; +80% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	37,8%	4	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 45% = 3 ; + 45% = 5
Ratio Loan-to-Value	68,6%	4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	33,3%	3	5	0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijtperiode op de rente		5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling		2	5	Constante afschrijving van kapitaal = 5 ; Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	24 maanden	5	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
Garanties		5	15	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20 ; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5 ; Regionale lening = 3 Hypotheekregistratie in tweede rang ten bedrage van 110.000 euro in hoofdsom en hypotheekmandaat voor het resterende saldo, met verbintenis tot overdracht van rang aan BNP PARIBAS FORTIS NV voor het bedrag van hun hypotheekmandaat ter hoogte van 2.623.500 euro in hoofdsom en aanhorigheden.
<b>TOTAAL</b>			<b>3,79</b>	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,44	3	
Financiële criteria	3,79	5	
<b>TOTAAL</b>		<b>3,66</b>	

## RISICONIVEAU

2

Volgens analyse ECCO NOVA

**Categorisering van het risico**

CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)

CATEGORIE 2

CATEGORIE 3

CATEGORIE 4

CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)

Totale ranking hoger dan 4,5

Totale ranking tussen 3,5 en 4,5

Totale ranking tussen 2,5 en 3,5

Totale ranking tussen 1,5 en 2,5

Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

**Administratief checklist****Opmerkingen**

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