NOTE D'INFORMATION

relative à l'offre au public d'obligations émises par **IMMO4INVEST SRL**

AVERTISSEMENTS IMPORTANTS

Le présent document a été établi conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.

Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'Autorité des services et marchés financiers.

L'investisseur court le risque de perdre tout ou partie, voire la totalité, de son investissement et/ou de ne pas obtenir le rendement escompté.

Les instruments de placement offerts ne sont pas cotés et ne bénéficient d'aucune garantie de liquidité. Il peut être difficile, voire impossible, pour l'investisseur de revendre sa position avant l'échéance.

La présente offre ne constitue ni un conseil en investissement ni une recommandation personnalisée.

La présente note d'information se rapporte à une offre déterminée portant sur des obligations émises par IMMO4INVEST SRL en vue du financement du projet immobilier suivant : [désignation du projet], situé à [adresse complète du bien].

Les informations contenues dans la présente note doivent être lues conjointement avec les annexes, en ce compris les comptes annuels de l'émetteur pour les deux derniers exercices, qui font partie intégrante du présent document unique.

PARTIE I – PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR, AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT ET À L'OFFRE

L'investisseur doit être en mesure de supporter une perte totale de son investissement.

Les obligations offertes dans le cadre de la présente note constituent un investissement à haut risque. En cas de défaillance de l'émetteur, l'investisseur peut perdre l'intégralité du capital investi, sans garantie de récupération, et sans disposer d'un recours particulier autre que ceux prévus par le droit commun.

La présente offre s'adresse exclusivement à des investisseurs capables d'évaluer les risques liés à un investissement immobilier non coté et d'en supporter les conséquences financières.

1. Risque de perte totale ou partielle du capital investi

En souscrivant aux obligations émises par IMMO4INVEST SRL, l'investisseur s'expose au risque de perdre tout ou partie de son capital investi, notamment en cas de difficultés financières, d'insolvabilité ou de faillite de l'émetteur.

Aucune garantie réelle (telle qu'une hypothèque ou un privilège) n'est accordée aux investisseurs. Les obligations constituent des créances chirographaires.

2. Risque lié au modèle immobilier

Le produit de l'offre est destiné au financement d'un projet immobilier déterminé. La rentabilité économique attendue de ce projet constitue un élément important de la capacité de l'émetteur à faire face à ses obligations au titre des obligations offertes.

Des risques existent notamment en cas :

- de retard dans les travaux,
- de dépassement des coûts,
- de difficultés administratives ou urbanistiques,
- de baisse du marché immobilier,
- de difficulté à revendre le bien dans des conditions satisfaisantes.

Ces éléments peuvent affecter la situation financière de l'émetteur et, partant, sa capacité à honorer à l'échéance ses obligations de remboursement du principal et de paiement des intérêts.

3. Risque d'absence de liquidité

Les obligations ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation.

L'investisseur doit considérer son investissement comme illiquide jusqu'à l'échéance des obligations, sans possibilité de sortie anticipée organisée ni marché secondaire organisé.

4. Risque lié à la durée et au remboursement et des obligations

Les obligations ont une échéance fixe à douze (12) mois à compter de la date de souscription et ne peuvent faire l'objet d'aucun remboursement anticipé à l'initiative de l'émetteur.

À cette échéance, l'émetteur est tenu au remboursement du capital et au paiement des intérêts en vertu d'une obligation contractuelle à l'égard des investisseurs, indépendamment de la réalisation du projet immobilier financé.

Les obligataires disposent à cet égard d'une créance personnelle contre l'émetteur. Cette créance porte sur l'ensemble du patrimoine de l'émetteur, dans les limites découlant de son rang chirographaire.

En conséquence, en cas de difficultés financières de l'émetteur ou de concours entre créanciers, le remboursement effectif des obligations peut être affecté.

5. Risque lié au rendement

Le rendement annoncé est un taux brut fixe contractuellement prévu dans la présente note d'information, mais il ne constitue en aucun cas une garantie.

Les obligations portent un intérêt contractuel fixe. Toutefois, le paiement effectif des intérêts dépend de la capacité financière de l'émetteur à honorer ses engagements à l'échéance.

En cas d'insolvabilité, de défaut de paiement, de procédure collective ou de faillite de l'émetteur, l'investisseur peut ne percevoir ni tout ni partie des intérêts dus.

Le caractère fixe du taux d'intérêt ne supprime donc pas le risque de crédit pesant sur l'émetteur.

6. Risque lié à l'absence de sûretés et au rang chirographaire

Les obligations offertes ne bénéficient d'aucune sûreté réelle ou personnelle particulière au bénéfice des investisseurs.

Les investisseurs ne disposent notamment d'aucune hypothèque, d'aucun gage, d'aucun privilège particulier, ni d'aucune garantie autonome portant sur un actif déterminé de l'émetteur.

En conséquence, en cas de concours entre créanciers, les obligataires viendront en rang avec les autres créanciers chirographaires de l'émetteur, après paiement des créanciers privilégiés et, le cas échéant, des créanciers bénéficiant de sûretés spécifiques.

En particulier, le remboursement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations est contractuellement subordonné au remboursement intégral, en principal et en intérêts, du financement bancaire contracté par l'émetteur pour le financement du projet immobilier concerné (d'un montant de [à compléter] EUR). Ce remboursement n'interviendra qu'après désintéressement complet de cet établissement de crédit, indépendamment de tout autre rang chirographaire.

Ce rang peut réduire fortement, voire anéantir, les perspectives de recouvrement effectif des sommes dues aux investisseurs en cas de défaillance de l'émetteur.

7. Risque lié à l'endettement de l'émetteur

L'émetteur peut recourir, dans le cadre de ses activités, à d'autres formes de financement, notamment bancaires, intragroupe, commerciaux ou obligataires.

L'existence d'un endettement actuel ou futur peut peser sur la situation de trésorerie de l'émetteur et sur sa capacité à rembourser les obligations objet de la présente offre à leur échéance.

Une augmentation du niveau d'endettement de l'émetteur, une hausse de ses charges financières ou une diminution de ses revenus attendus peuvent affecter sa solvabilité.

8. Risque lié au caractère non diversifié de l'activité financée

L'offre porte sur le financement d'un projet immobilier déterminé.

Même si les obligataires disposent d'une créance contre l'émetteur et non d'un droit direct sur le bien immobilier concerné, les performances économiques du projet financé peuvent influencer la situation financière globale de l'émetteur.

Une mauvaise exécution du projet, un dépassement budgétaire, un retard ou une valorisation inférieure aux attentes peuvent dès lors affecter indirectement la capacité de l'émetteur à faire face à ses engagements au titre des obligations.

PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

1. Identité de l'émetteur

L'émetteur des instruments de placement est **IMMO4INVEST SRL**, dont le siège est sis à Peronnes-lez-Antoing, rue des Chantiers 3, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0757.619.884.

IMMO4INVEST SRL exerce une activité d'investissement et de développement immobilier.

Forme juridique : société à responsabilité limitée de droit belge.

Date de constitution : 29 octobre 2020.

Objet / activité principale : active dans le secteur immobilier, principalement dans l'acquisition, la rénovation et la revente de biens immobiliers.

Dans ce cadre, la société peut recourir à des financements externes, notamment sous forme d'émissions obligataires, afin de soutenir le développement de ses activités.

Organe d'administration : la société est administrée par Geoffrey Delecluse.

Adresse e-mail de contact relative à l'offre : srlimmo4invest@gmail.com.

2. Activité de l'émetteur et description du projet immobilier

Les fonds levés dans le cadre de la présente offre sont destinés au financement d'un projet immobilier porté par IMMO4INVEST SRL.

Le modèle économique de l'émetteur repose sur des opérations immobilières consistant principalement en :

- l'acquisition de biens immobiliers existants,
- leur rénovation ou transformation,
- et leur revente sur le marché immobilier.

Les biens concernés sont situés en Belgique.

Le projet immobilier financé dans le cadre de la présente offre est le suivant :

- désignation du projet : [à compléter] ;
- adresse complète du bien : [à compléter] ;
- nature du bien : [maison / immeuble / appartement / autre – à compléter] ;
- description synthétique du projet : [à compléter : acquisition, rénovation, transformation, revente] ;
- stratégie économique envisagée : [à compléter].

La réalisation du projet immobilier constitue un élément important du modèle économique de l'émetteur. Elle peut influencer sa situation financière et, partant, sa capacité à faire face à ses engagements. Toutefois, le remboursement des obligations et le paiement des intérêts ne sont pas juridiquement conditionnés à la vente du bien immobilier concerné.

La durée des obligations offertes dans le cadre de la présente note est fixée à douze (12) mois à compter de la date de souscription.

Le capital investi ainsi que les intérêts contractuels sont exigibles à cette échéance, indépendamment de l'état d'avancement ou de la réalisation du projet immobilier financé.

Les délais liés à la réalisation du projet immobilier peuvent être supérieurs à la durée des obligations. Ces éléments relèvent exclusivement de l'activité économique de l'émetteur et n'affectent pas les obligations contractuelles de remboursement à l'égard des investisseurs.

3. Informations financières

Les comptes annuels de la société sont établis conformément à la législation belge en vigueur et déposés auprès de la Banque nationale de Belgique.

À la date de la présente note d'information, l'émetteur estime disposer de ressources financières suffisantes pour assurer le fonctionnement de ses activités et la réalisation du projet immobilier concerné.

Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification externe indépendante.

Les comptes annuels des deux derniers exercices sont joints en annexe à la présente note et en font partie intégrante.

L'émetteur déclare que, sur la base des informations financières dont il dispose à la date de la présente note, son fonds de roulement est suffisant pour faire face à ses obligations actuelles pour une période de douze (12) mois à compter de cette date.

L'émetteur précise que l'appréciation de son fonds de roulement doit être analysée à la lumière de l'ensemble de ses engagements, de ses charges d'exploitation, de ses coûts de projet, de ses dettes existantes et des besoins de financement prévisibles au cours des douze (12) mois suivant la date de la présente note.

4. Endettement de l'émetteur

IMMO4INVEST SRL peut avoir recours à différents modes de financement dans le cadre de ses activités et de ses projets immobiliers, notamment des financements bancaires, des avances en compte courant et des financements obligataires.

L'émission des obligations objet de la présente offre s'ajoute à l'endettement existant ou futur de la société et augmente le niveau global d'endettement de l'émetteur.

Dans le cadre de certains projets immobiliers, l'émetteur peut également recourir à des financements bancaires garantis par des sûretés réelles, notamment hypothécaires. Dans le cadre du projet immobilier concerné par la présente offre, l'émetteur a contracté (ou contractera) un financement bancaire d'un montant de [à compléter] EUR, au remboursement intégral duquel le remboursement des Obligations est contractuellement subordonné, conformément à la convention obligataire. Ce créancier bancaire bénéficie donc d'un rang prioritaire par rapport aux obligataires.

En conséquence, en cas de difficultés financières, de réalisation des sûretés accordées à certains créanciers ou de concours entre créanciers, les investisseurs obligataires pourraient voir leurs perspectives de recouvrement affectées.

Le niveau d'endettement de l'émetteur constitue dès lors un facteur de risque déterminant.

Le financement obligataire visé par la présente offre représente au maximum trente pour cent (30 %) du coût total estimé du projet concerné. Le solde du financement provient notamment de fonds propres de l'émetteur et/ou d'autres sources de financement externes.

À la date de la présente note, l'endettement financier existant de l'émetteur peut être résumé comme suit :

[à compléter : dettes bancaires, avances en compte courant, autres financements et engagements financiers significatifs].

[À COMPLÉTER — Reprendre ici, sous forme de texte, l'aperçu des capitaux propres et de l'endettement antérieurement présenté en annexe, à une date ne remontant pas à plus de nonante (90) jours avant la date d'établissement de la présente note, en distinguant les dettes cautionnées et non cautionnées, garanties et non garanties, et en incluant les dettes indirectes et éventuelles.]

L'émetteur déclare que les informations reprises dans la présente note relatives à son endettement et à sa situation financière sont, à sa connaissance, exactes, loyales, claires et non trompeuses..

5. Informations sur les administrateurs et les personnes responsables de la gestion

L'émetteur est administré par Geoffrey Delecluse.

Celui-ci dispose d'une expérience dans le secteur immobilier, notamment en matière d'acquisition, de rénovation et de revente de biens immobiliers.

Depuis la création de la société, plusieurs projets immobiliers ont été réalisés, permettant à l'émetteur de développer une expérience opérationnelle dans la gestion de ce type d'activités.

À la connaissance de l'émetteur, aucun conflit d'intérêts significatif n'existe entre les intérêts privés des administrateurs et l'intérêt de l'émetteur dans le cadre de la présente offre.

PARTIE III – INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE

1. Description de l'offre

L'offre porte sur l'émission d'obligations par IMMO4INVEST SRL dans le cadre du projet immobilier décrit dans la présente note d'information.

La présente note se rapporte exclusivement à cette offre déterminée et individualisée et ne peut être utilisée pour d'autres projets ou émissions.

Les principales caractéristiques de l'offre sont les suivantes :

- Montant total maximal de l'émission : [à compléter] EUR
- Nombre maximal d'investisseurs : 50
- Montant minimum de souscription par investisseur : 1.000 EUR
- Montant maximum de souscription par investisseur : 100.000 EUR

Le nombre total d'obligations émises est de [à compléter], chacune ayant une valeur nominale de [à compléter] EUR.

Les obligations émises dans le cadre de la présente offre sont soumises à des conditions identiques pour l'ensemble des investisseurs. Seul le montant de la souscription peut varier d'un investisseur à l'autre.

La présente offre bénéficie du régime de la note d'information conformément à la loi du 11 juillet 2018, le montant total de l'émission et le nombre d'investisseurs étant limités conformément aux dispositions légales applicables.

L'offre est réalisée par voie de communication publique, notamment via un site internet et des supports de communication conformes à la réglementation applicable.

2. Période de souscription

La période de souscription débute à la date de publication de la présente note d'information et reste ouverte jusqu'à la souscription complète du montant maximum de l'émission ou jusqu'au [date précise], sauf clôture anticipée.

L'émetteur se réserve le droit de clôturer anticipativement l'offre dès que le montant maximum est atteint.

L'émetteur se réserve également le droit de ne pas donner suite à l'émission si le montant minimum jugé nécessaire à la réalisation de l'opération n'est pas atteint, auquel cas les montants éventuellement versés par les investisseurs seront restitués selon les modalités prévues dans la convention obligataire.

Le cas échéant, ce montant minimum doit être expressément précisé dans la présente note.

3. Prix de souscription et modalités de libération

Les obligations sont souscrites à leur valeur nominale, soit [à compléter] EUR par obligation.

Le prix de souscription est payable intégralement au moment de la souscription, selon les modalités précisées dans la convention obligataire et sur le compte bancaire communiqué par l'émetteur.

Aucun fractionnement de souscription n'est admis, sauf stipulation contraire expressément prévue dans la présente note ou dans la documentation contractuelle.

4. Affectation des fonds levés

Le produit net de l'émission sera affecté au financement du projet décrit dans la présente note, et plus particulièrement à [à compléter avec précision : acquisition, frais d'acte, travaux, frais techniques, frais administratifs, refinancement partiel éventuel, trésorerie liée au projet, etc.].

La ventilation estimative des fonds levés est la suivante :

- acquisition : [à compléter] EUR ;
- frais annexes : [à compléter] EUR ;
- travaux / transformation : [à compléter] EUR ;
- autres frais liés au projet : [à compléter] EUR.

Toute utilisation significativement différente du produit de l'émission doit être évitée ou, à tout le moins, décrite de manière transparente dans la présente note.

5. Raisons de l'offre

La présente offre a pour objet de permettre à l'émetteur de financer le projet immobilier décrit dans la présente note, dans le cadre de son activité de développement et de valorisation immobilière.

L'émetteur recherche, par le biais de la présente émission, un financement externe complémentaire à ses ressources propres et, le cas échéant, à ses autres sources de financement.

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

1. Nature des instruments

Les instruments de placement offerts sont des obligations au sens de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement.

Chaque investisseur conclut une convention obligataire avec l'émetteur.

Les obligations représentent des créances de somme à l'encontre de l'émetteur. Elles ne confèrent aucun droit réel sur le bien immobilier financé, aucun droit de copropriété, aucun droit de participation dans l'émetteur, ni aucun droit direct sur le produit de vente du bien concerné.

2. Durée et remboursement

La durée des obligations est fixée à douze (12) mois à compter de la date de souscription de chaque investisseur.

Le capital investi est exigible à l'échéance contractuelle, soit douze (12) mois après la date de souscription.

À cette même échéance, l'émetteur est tenu de payer les intérêts dus en application de la présente note et de la convention obligataire.

Le remboursement du capital et le paiement des intérêts constituent des obligations contractuelles de l'émetteur à l'égard des investisseurs.

Les Obligations ne peuvent faire l'objet d'aucun remboursement anticipé à l'initiative de l'émetteur. Celui-ci ne dispose d'aucun droit de mettre fin anticipativement, en tout ou en partie, aux Obligations avant leur échéance contractuelle de douze (12) mois, en ce compris en cas de vente du bien immobilier financé au moyen du produit de l'émission. Le remboursement du capital et le paiement des intérêts demeurent dus à l'échéance, indépendamment de la réalisation, de la date ou de l'issue du projet immobilier.

3. Rendement

Les obligations portent un taux d'intérêt fixe brut de DIX POUR CENT (10 %) par an.

Les intérêts courent à compter de la date de souscription et sont payables à l'échéance des obligations, sauf stipulation contractuelle plus favorable aux investisseurs.

Le rendement n'est ni garanti ni assuré.

Le caractère fixe du taux d'intérêt signifie uniquement que le mode de calcul contractuel de l'intérêt est déterminé à l'avance. Il ne constitue pas une garantie de paiement en toutes circonstances.

En cas de défaillance de l'émetteur, les intérêts peuvent ne pas être payés intégralement ou partiellement.

4. Rang des obligations

Les obligations constituent des créances chirographaires, sans sûreté particulière, venant en concours avec les autres créanciers non privilégiés de l'émetteur.

Conformément à la convention obligataire, le remboursement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations est contractuellement subordonné au remboursement intégral, en principal et en intérêts, du financement bancaire contracté par l'émetteur pour le financement du bien immobilier concerné (d'un montant de [à compléter] EUR), lequel bénéficie donc d'une priorité de remboursement par rapport aux Obligations.

5. Cession et transmissibilité

Les obligations ne sont pas admises à la négociation sur un marché réglementé ni sur un système multilatéral de négociation.

Toute cession éventuelle entre investisseurs est susceptible d'être limitée par l'absence de marché secondaire, par les stipulations contractuelles applicables et par les contraintes pratiques liées à ce type d'instrument non coté.

6. Droit applicable et juridiction compétente

Les obligations ainsi que la convention obligataire sont régies par le droit belge.

Sous réserve des règles impératives applicables, tout litige relatif à la validité, à l'interprétation, à l'exécution ou à la cessation des obligations et de la convention obligataire relèvera de la compétence des juridictions du siège de l'émetteur ou de toute autre juridiction compétente en vertu du droit commun.

PARTIE V – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

1. Régime fiscal

Le traitement fiscal des intérêts dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et peut évoluer.

Il appartient à chaque investisseur de se renseigner auprès de son propre conseiller fiscal.

Sous réserve d'exceptions ou de régimes particuliers, les intérêts payés ou attribués sur les obligations peuvent être soumis au précompte mobilier au taux applicable au moment du paiement.

2. Modification de la note d'information

Toute modification substantielle de l'offre ou du cadre décrit dans la présente note donnera lieu à une mise à jour et, le cas échéant, à une nouvelle publication conformément à la législation applicable.

Si, entre la date de publication de la présente note et la clôture de l'offre, survient un fait nouveau significatif ou est constatée une erreur ou inexactitude substantielle de nature à influencer l'appréciation de l'offre par les investisseurs, l'émetteur veillera à publier, le cas échéant, un supplément ou une mise à jour conformément aux dispositions légales applicables.

Les investisseurs qui ont déjà accepté d'acheter les Obligations ou d'y souscrire avant la publication d'un tel supplément disposent du droit de révoquer leur acceptation pendant deux (2) jours ouvrables suivant la publication de ce supplément, pour autant que le fait nouveau, l'erreur ou l'inexactitude concerné soit antérieur à la clôture définitive de l'offre et à la livraison des Obligations, si cet événement intervient plus tôt. Ce délai peut être prorogé par l'émetteur. La date à laquelle ce droit de révocation prend fin sera indiquée dans le supplément concerné.

3. Personnes responsables du contenu de la note

L'émetteur, représenté par son administrateur, déclare être responsable du contenu de la présente note d'information.

L'émetteur déclare qu'à sa connaissance, les informations contenues dans la présente note sont conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Fait à [lieu], le [date]
Pour **IMMO4INVEST SRL**
Geoffrey DELECLUSE - Administrateur

ANNEXE 1

FICHE DE SOUSCRIPTION

Obligations émises par IMMO4INVEST SRL

1. Identification de l'investisseur

Nom / Dénomination sociale :
Adresse :
Numéro d'entreprise (le cas échéant) :
Adresse e-mail :
Téléphone :

L'investisseur agit en qualité de :
☐ Particulier
☐ Investisseur professionnel

2. Offre concernée

Émetteur : **IMMO4INVEST SRL**
Projet immobilier : [désignation du projet]
Montant souscrit : …… EUR
Date de souscription : ……

3. Déclarations de l'investisseur

L'investisseur déclare expressément :

- avoir pris connaissance des informations relatives au projet immobilier concerné telles qu'elles figurent directement dans la note d'information ;
- avoir pris connaissance de l'ensemble des risques liés à l'investissement, notamment le risque de perte totale ou partielle du capital investi ;
- être conscient que les obligations sont illiquides, non cotées, et qu'aucune sortie anticipée n'est garantie ;
- comprendre que le remboursement du capital et le paiement des intérêts résultent d'une obligation contractuelle de l'émetteur et sont exigibles à l'échéance contractuelle;
- reconnaître qu'aucune garantie réelle ou personnelle ne lui a été accordée ;
- confirmer disposer de la capacité financière suffisante pour supporter une perte totale de l'investissement sans que cela n'affecte sa situation financière personnelle ou professionnelle ;
- reconnaître que la présente souscription est effectuée sans conseil en investissement personnalisé.
- reconnaître avoir été informé que, en cas de publication d'un supplément à la note d'information suite à un fait nouveau significatif ou à une erreur ou inexactitude substantielle survenu(e) avant la clôture définitive de l'offre, il/elle dispose du droit de révoquer son acceptation de souscription pendant deux (2) jours ouvrables suivant la publication de ce supplément, conformément à la note d'information.

4. Acceptation

L'investisseur confirme sa souscription aux obligations émises par IMMO4INVEST SRL aux conditions décrites dans la note d'information et dans la convention obligataire.

Fait à ……, le ……

Nom, prénom et signature de l'investisseur :

ANNEXE 2

COMPTES ANNUELS DE L'ÉMETTEUR POUR LES DEUX DERNIERS EXERCICES

Bilan, résultat et affectations et prélèvements en accord avec CSA: société sans capital

(EUR)	31/12/2025	31/12/2024
Actif		
I. Frais d'établissement	**0,00**	**641,59**
200000 Frais de constitution et d'augmentation de capital	3 988,31	3 988,31
200009 Frais de constitution et d'augmentation de capital : amortissements	-3 988,31	-3 346,72
Actifs circulants	**230 459,38**	**110 822,02**
VI. Stock et commandes en cours d'exécution	**204 836,37**	**85 201,20**
A. Stocks	**204 836,37**	**85 201,20**
5. Immeubles destinés à la vente	204 836,37	85 201,20
350000 Immeubles destinés à la vente	0,00	85 201,20
350002 Immeubles destinés à la vente - Ere	97 409,57	0,00
350003 Immeubles destinés à la vente - roucourt	107 426,80	0,00
VII. Créances à un an au plus	**5 110,11**	**1 194,52**
A. Créances commerciales	**5 110,11**	**0,00**
400000 Clients	110,11	0,00
406000 Acomptes versés	5 000,00	0,00
B. Autres créances	**0,00**	**1 194,52**
412000 Impôts et versements fiscaux à récupérer sur le résultat	0,00	914,07
416001 C/C DELECLUSE Geoffrey	0,00	280,45
IX. Valeurs disponibles	**20 502,98**	**24 405,31**
550000 Crelan BE65 1030 7000 7796	161,15	2 158,26
550002 BNP BE70 0019 9431 2825	20 341,83	22 247,05
X. Comptes de régularisation	**9,92**	**20,99**
490000 Charges à reporter	9,92	20,99
TOTAL DE L'ACTIF	**230 459,38**	**111 463,61**

(EUR)	31/12/2025	31/12/2024
Passif		
Capitaux propres	66 805,68	41 449,31
I. Apport	18 000,00	18 000,00
A. Disponible	**18 000,00**	**18 000,00**
110900 Autres apports disponibles hors capital	18 000,00	18 000,00
IV. Bénéfice ou perte reporté	48 805,68	23 449,31
140000 Bénéfice reporté	48 805,68	23 449,31
Dettes	163 653,70	70 014,30
VIII. Dettes à plus d'un an	5 050,13	45 577,25
A. Dettes financières	**5 050,13**	**45 577,25**
2. Emprunts obligataires non subordonnés	0,00	5 000,00
171103 Emprunts obligataires DELECLUSE Geoffrey	0,00	5 000,00
4. Établissements de crédit	5 050,13	40 577,25
173030 Emprunt 103-8732051-82	5 050,13	6 041,25
173040 Crédit 245949422555	0,00	34 536,00
IX. Dettes à un an au plus	158 603,57	24 189,25
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	**97 991,12**	**961,14**
423030 Emprunt 103-8732051-82	991,12	961,14
423100 Crédit 245963704490	77 000,00	0,00
423200 Etablissements de crédit 3	20 000,00	0,00
C. Dettes commerciales	**223,20**	**21 642,40**
1. Fournisseurs	223,20	21 642,40
440000 Fournisseurs	223,20	21 642,40
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	**389,25**	**1 585,71**
1. Impôts	389,25	1 585,71
450000 Dettes fiscales estimées sur le résultat	389,25	0,00
453300 Précompte mobilier à payer	0,00	1 585,71
F. Autres dettes	**60 000,00**	**0,00**
480001 LAURENT PIERRE	10 000,00	0,00
480002 JEAN-FRANCOIS PLICHON	50 000,00	0,00
X. Comptes de régularisation	0,00	247,80
492000 Charges à imputer	0,00	247,80
TOTAL DU PASSIF	230 459,38	111 463,61

(EUR)	31/12/2025	31/12/2024
Compte de résultats		
I. Ventes et prestations	**220 319,96**	**204 466,36**
A. Chiffre d'affaires	**220 000,00**	**199 000,00**
700000 Chiffre d'affaires à 0% - exonéré Belgi	220 000,00	199 000,00
D. Autres produits d'exploitation	**319,96**	**0,00**
743200 Rembour.ass./autres sinistres	319,96	0,00
E. Produits d'exploitation non récurrents	**0,00**	**5 466,36**
760200 Reprise amortissements et réductions de valeur IC	0,00	5 466,36
II. Coût des ventes et des prestations	**181 315,61**	**140 715,76**
A. Marchandises	**169 807,58**	**127 961,69**
1. Achats	289 442,75	117 194,94
605000 Achats d'immeubles destinés à la vente	0,00	31 993,74
605001 Achats d'immeuble Rue Saint-amand 111 - 7600 Péruwelz	84 606,38	85 201,20
605002 Achats d'immeuble rue château d'ère - 7500 Tournai	97 409,57	0,00
605003 Achats d'immeuble rue de Roucourt N° 40 Peruwelz	107 426,80	0,00
2. Stocks: réduction/augmentation	-119 635,17	10 766,75
609500 Var. stocks d imm. achetés destinés à la	0,00	95 967,95
609501 Var. stocks d imm. Saint Amand	85 201,20	-85 201,20
609502 Var. stocks d imm. Rue château d'ère	-97 409,57	0,00
609503 Var. stocks d imm. Rue de Roucourt	-107 426,80	0,00
B. Services et biens divers	**10 466,71**	**11 569,09**
610100 Entretien	0,00	132,00
610500 Eau, gaz, electricité	0,00	116,93
614000 Fournitures de bureaux	53,47	0,00
614100 Fourniture informatique	11,07	1,21
614500 Publicités - Sponsoring	968,00	0,00
615001 Assurances incendie	0,00	869,59
615400 Frais de publication légale	65,70	63,80
615600 Honoraires assujettis	3 376,68	5 005,36
615602 Honoraires juridiques	968,00	0,00
615610 Honoraires Agence immobilière	0,00	5 000,00
615700 Cotisations	968,00	0,00
616000 Outillages et petit matériel	164,84	0,00
617000 Véhic.util./ Carburant	30,84	0,00
619100 Logements et hôtels	360,00	0,00
619200 Frais de représentation belge	880,15	0,00
619500 Cadeaux clients	411,50	0,00
619600 Welfare	61,50	0,00
619900 Frais de resto (BE - étranger)	2 146,96	380,20

(EUR)	31/12/2025	31/12/2024
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	**641,59**	**797,64**
630000 Amortissements frais d'établissement	641,59	797,64
G. Autres charges d'exploitation	**399,73**	**387,34**
640400 Cotisation spéciale société	399,73	387,34
III. Bénefice/Perte d'exploitation	**39 004,35**	**63 750,60**
IV. Produits financiers	**61,16**	**0,00**
C. Autres produits financiers	**61,16**	**0,00**
757010 Écarts de paiement sur achats	61,16	0,00
V. Charges financières	**4 819,89**	**9 058,44**
A. Charges des dettes	**4 819,89**	**9 058,44**
650000 Intérêts, commissions et frais afférents aux dettes	78,54	615,45
653010 Intérêts 103-8692562-72	0,00	674,73
653020 Intérêts 103-8692563-73	0,00	2 347,54
653030 Intérêts 103-8732051-82	202,02	135,01
653040 Intérêts 245963704490	587,80	0,00
653050 Intérêts 245949422555	3 501,53	0,00
653060 Intérêts 245969525807	450,00	0,00
653600 Intérêts sur emprunt obligataire	0,00	5 285,71
VI. Bénéfice/perte de l'exercice avant impôts	**34 245,62**	**54 692,16**
VII. Impôts sur le résultat	**8 889,25**	**6 085,93**
A. Impôts	**8 889,25**	**6 085,93**
670010 Versements Anticipés effectués - VA1	6 000,00	0,00
670040 Versements Anticipés effectués - VA4	2 500,00	7 000,00
670100 Excédent de versements d'impôts et précomptes porté à l'actif	0,00	-914,07
670200 Charges fiscales estimées	389,25	0,00
IX. BÉNÉFICE/PERTE DE L'EXERCICE	**25 356,37**	**48 606,23**
XI. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	**25 356,37**	**48 606,23**

Immo4Invest
31/12/2025

(EUR)	31/12/2025	31/12/2024
Affectations et prélèvements	**0,00**	**0,00**
A. Bénéfice (Perte) à affecter	**48 805,68**	**23 449,31**
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	25 356,37	48 606,23
2. Résultat reporté(e) de l'exercice précédent	23 449,31	-25 156,92
690000 Perte reportée de l'exercice précédent	0,00	-25 156,92
790000 Bénéfice reporté exercice précédent	23 449,31	0,00
D. Résultat à reporter	**48 805,68**	**23 449,31**
1. Bénéfice à reporter	48 805,68	23 449,31
693000 Bénéfice à reporter	48 805,68	23 449,31

[À COMPLÉTER — Annexer ici les comptes annuels complets des deux derniers exercices clôturés, tels que déposés à la Banque nationale de Belgique, chacun dans son intégralité (y compris le rapport de gestion et, le cas échéant, le rapport du commissaire). Il ne suffit pas d'annexer les comptes du dernier exercice avec les chiffres comparatifs de l'exercice précédent, ni des extraits ou captures partiels : les comptes des deux exercices doivent figurer intégralement.]