



Note d'information relative à l'offre de prêts standardisés subordonnés « prêts proximi » offert par Vill'ages de Pass-ages SC

Le présent document a été établi par Vill'ages de Pass-ages SC.

LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS.

Cette note d'information est correcte à la date du 15/02/2021.

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

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.

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

En achetant ce produit d'investissement, qui est un prêt standardisé subordonné, l'investisseur prête de l'argent à l'émetteur qui s'engage à rembourser à terme le capital investi et à payer des intérêts annuels de 1% pour les prêts à 5 ans et des intérêts annuels de 1.25% pour les prêts à 8 ans. Le remboursement de ce prêt est conventionnellement soumis au paiement préalable de toutes les autres dettes de l'entreprise, tant existantes que futures. Si l'emprunteur n'est pas en mesure de rembourser le capital, l'investisseur risque de ne pas récupérer l'entièreté des sommes auxquelles il a droit et de perdre le capital investi. Il pourra toutefois récupérer 30% du montant dû en capital sous la forme d'un crédit d'impôt unique (garantie du gouvernement bruxellois dans le cadre du Prêt Proxi).

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

L'émetteur estime que les risques les plus importants pour l'investisseur sont les suivants :

Risques propres à l'émetteur - opérationnels et commerciaux :	<p>La coopérative a pour objet d'acquérir et gérer collectivement les logements d'un habitat groupé intergénérationnel participatif. A l'heure actuelle, notre coopérative a comme objet de gérer 10 appartements neufs (qui seront achetés fin mars). Un des objectifs de notre coopérative est de dupliquer notre projet d'habitat groupé au cœur d'une maison de naissance et d'une maison de mourance dès que les conditions le permettent.</p> <p>Nous achetons les 10 appartements au CLTB, notre partenaire dans le cadre du projet CALICO. Il n'y a dès lors aucun risque que nous ne puissions pas prendre possession des 10 appartements comme convenu.</p> <p>Les ressources de la coopérative proviennent des loyers versés chaque mois par les habitants des 10 appartements.</p> <p>L'entrée des habitants est prévue pour juillet 2021. Entre fin mars et juillet 2021 nous avons prévu de demander un crédit intercalaire auprès de notre organisme financier afin de couvrir les frais de la coopérative non encore couverts par les loyers.</p> <p>Le plan financier prévoit des périodes de vide locatif. Les montants des loyers sont calculés en conséquence.</p>
Risques propres à l'émetteur - liés aux subventions :	Nous ne dépendons pas de subventions.
Risques propres à l'émetteur - gouvernance :	<p>La coopérative est liée à l'ASBL Pass-ages qui participe aux décisions de la coopérative en y mandant un-e représentant-e à l'Assemblée générale et au Conseil d'Administration.</p> <p>Pass-ages met une personne (0,3 ETP) à disposition de la coopérative jusque fin 2021 pour assurer la mise en place des procédures financières pour le suivi du plan financier et des conventions de prêts. Par la suite, cela sera suivi directement par le trésorier, membre du Conseil d'Administration de la coopérative et désigné par le CA sur base de compétences suffisantes en la matière et qui en rendra compte régulièrement au CA.</p> <p>Le Conseil d'Administration et l'Assemblée Générale sont mis en place tels que prévus dans les statuts.</p> <p>Les coopérateurs sont impliqués directement dans la gestion de la structure, ils participent aux décisions relatives à l'organisation de son activité. La coopérative fonctionne selon le principe de la gestion par le consentement.</p>
Autres risques propres à l'émetteur :	/
Impact de la crise sanitaire sur les activités de l'émetteur :	<p>La crise sanitaire pourrait avoir un impact sur le timing de finalisation de l'immeuble dans lequel nous comptons acheter les 10 appartements. Ce retard n'a pas d'impact sur le plan financier tant qu'il nous permet une entrée dans le courant de l'été 2021. Si l'entrée est fortement décalée nous devons faire appel à une ligne</p>

	<p>de crédit auprès de notre organisme bancaire pour couvrir le risque de trésorerie en fin d'année. Le risque est limité à 2021.</p> <p>A ce jour, la crise sanitaire n'a pas eu d'impact financier (chômage technique ou perte d'emploi) sur les futurs habitants locataires.</p> <p>Trois des appartements sont des appartements destinés à des personnes à faible revenu et seront donc gérés par notre partenaire Logement Pour Tous, une Agence Immobilière Sociale. Le risque de non-paiement des loyers pour trois des dix appartements est mitigé par l'intervention de notre partenaire.</p>
Risques propres aux instruments de placement offerts : modalités de remboursement du capital	L'instrument de placement offert est un prêt standardisé subordonné dont le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.
Risques propres aux instruments de placement offerts : Liquidité et remboursement anticipé	La revente du prêt standardisé est impossible. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé par le prêteur, même si la situation de l'émetteur devait se détériorer.
Risques propres aux instruments de placement offerts : Subordination	Le prêt Proxi est subordonné, tant aux dettes existantes qu'aux dettes futures de l'emprunteur. Cela signifie que son remboursement est conventionnellement soumis au paiement préalable de toutes les autres dettes du bilan de l'entreprise. Nous nous engageons à informer régulièrement (2x par an) tout au long de la durée du prêt les investisseurs, de l'évolution financière et opérationnelle de la coopérative.

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

A. Identité de l'émetteur

1.1 Siège social et pays d'origine	Rue du Delta 65 à 1190 Forest (Bruxelles), Belgique
1.2 Forme juridique	Société coopérative
1.3 Numéro d'entreprise ou équivalent	BE0761447525
1.4 Site internet de l'émetteur	https://www.pass-ages.be/pass-ages/notre-cooperative/
2. Description des activités de l'émetteur	<p><i>Vill'ages de Pass-ages</i> a pour objet d'acquérir et gérer collectivement les logements d'un habitat groupé intergénérationnel participatif, dans le partage de valeurs et principes communs, notamment la présence bienveillante, la transmission, la qualité de liens et la solidarité.</p> <p>Le projet spécifique de cet habitat groupé est d'accueillir et faire vivre en son sein une maison de naissance et une maison de</p>

	<p>mourance portée par l'asbl Pass-ages ainsi que de créer un espace de vie ouvert sur son environnement.</p>
<p>3. Identité des personnes détenant plus de 5 % du capital de l'émetteur et hauteur des participations détenues (en pourcentage du capital).</p>	<p>Pass-ages ASBL Madame Isabelle VERBIST Madame Marie José LAMBY Madame Thérèse EVRARD Madame Marion FUVELLE Madame Hafida OULAD HADDOU AÏSSA Madame Salomé VAN BILLOEN Monsieur Matthieu CRUSOT Monsieur Etienne DE LEEUW</p>
<p>4. Eventuelles opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point précédent et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>	<p>Aucune opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au point 3.</p>
<p>5.1 Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur.</p>	<p>Les membres du conseil d'administration sont : Madame Anne DECAMP, Monsieur Etienne DE LEEUW Monsieur Gaëtan DELMAR L'association sans but lucratif « PASS-AGES », avec pour représentant permanent Madame Marie José LAMBY Madame Hafida OULAD HADDOU AÏSSA</p>
<p>5.2 Identité des membres du comité de direction.</p>	<p>Pas de comité de direction</p>
<p>5.3 Identité des délégués à la gestion journalière.</p>	<p>Pas de délégués à la gestion journalière. Les personnes mandatées par le CA pour représenter la coopérative sont : Madame Marie José Lamby et Madame Isabelle Verbist.</p>
<p>5.4 Modalité de composition du conseil d'administration</p>	<p>La Société est administrée par plusieurs administrateurs, nommés par l'Assemblée Générale, pour une durée de 4 années. Le nombre d'administrateurs est compris entre cinq et sept personnes, actionnaires ou non, personne physique ou personne morale. Les actionnaires de classe A (actionnaires « garants » des finalités coopératives et des valeurs de la Société) ont en droit de présenter au maximum 3 candidats en vue de proposer leur nomination comme administrateur par l'assemblée générale. Les actionnaires de classe B (les habitants de l'habitat groupé intergénérationnel) sont en droit de présenter au maximum 4 candidats</p>

	<p>en vue de proposer leur nomination comme administrateur par l'assemblée générale. Les actionnaires de classes C (financeurs ou investisseurs de la Société) et D (soutiens ou sympathisants) réunies sont en droit de présenter au maximum 3 candidats en vue de proposer leur nomination comme administrateur par l'assemblée générale. Dans la mesure du possible, l'Assemblée Générale veillera à désigner au moins 2/3 des actionnaires des classes d'action A et B réunies au sein du Conseil d'administration tout en veillant à avoir au minimum un actionnaire de chacune de ces classes. Les administrateurs sortants sont rééligibles. Si le nombre des administrateurs devient inférieur à cinq (5), les administrateurs restants doivent convoquer immédiatement une Assemblée Générale extraordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil. Les administrateurs sont révocables à la condition que l'assemblée générale leur communique un motif de révocation et qu'ils puissent tout d'abord être entendus s'ils en formulent la demande. En aucun cas, une indemnité de départ ne peut être allouée à un administrateur sortant.</p> <p>En cas de vacance d'un poste d'administrateur par suite de décès, démission ou autre cause, les administrateurs restants ont le droit d'y pourvoir provisoirement en respectant les règles de représentation décrites ci-avant. Dans ce cas, l'Assemblée générale, lors de sa prochaine réunion, confirme ou non le mandat de l'administrateur coopté. L'administrateur désigné et confirmé dans les conditions ci-dessus termine le mandat de son prédécesseur, sauf si l'Assemblée générale en décide autrement. A défaut de confirmation, le mandat de l'administrateur élu prend fin après l'assemblée générale, sans que cela porte préjudice à la régularité de la composition de l'organe d'administration jusqu'à cette date.</p>
<p>6. Montant global de la rémunération des administrateurs et/ou délégué(s) à la gestion journalière pour le dernier exercice comptable et montant total des sommes provisionnées ou</p>	<p>Leur mandat est exercé à titre gratuit.</p>

constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins de versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.	
7. Concernant les personnes visées au point 4, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.	Aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8. Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au point 3 et 5, ou avec d'autres parties liées.	Pas de conflits d'intérêts
9. Identité du commissaire aux comptes.	Pas de commissaire aux comptes

B. Informations financières concernant l'émetteur

1. Comptes annuels des deux derniers exercices.	La coopérative vient d'être établie. Nous n'avons pas encore de comptes annuels.
2. Fonds de roulement net.	Le fonds de roulement net est suffisant au regard de nos obligations sur les douze prochains mois.
3.1 Capitaux propres.	<p>A l'établissement de la coopérative ce 07 janvier 2021, les capitaux propres s'élevaient à 28.700€.</p> <p>Le ratio de solvabilité de la coopérative en date du 15 janvier 2021 est de 1.</p> <p>Les coopérateurs (garants, habitants et sympathisants) prévoient d'apporter dans le cadre de l'émission d'actions du mois de mai un montant en capital propre de 736.300€ et nous prévoyons également un apport en capital de la part d'institutions financières pour un montant de 170.000€ (Coopus et Crédal).</p> <p>Nous estimons que notre ratio de solvabilité sera de 0,40 en date du 30 avril 2021 à la fin de notre campagne d'appel au financement.</p>
3.2 Endettement.	<p>Le niveau d'endettement à ce jour est nul.</p> <p>Nous avons déjà des promesses de prêts privés subordonnés pour un montant de 96.000€. Ces prêts seront émis dans le courant du mois de mars.</p>
3.3 Date prévue du break-even. Cette date dépend du plan financier fourni par l'émetteur au comité de label. Ce plan financier est une	Nous avons prévu le break-even pour 2026, soit dans 5 ans.

projection qui dépend de nombreux facteurs dont la réalisation est incertaine.	
4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels annexés à la présente note.	Nouvelle structure. Pas d'application.

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

A. Description de l'offre

1.1 Montant maximal de l'offre.	300.000€
2.1 Montant minimal de l'offre.	N/A
2.2. Montant minimal de souscription par investisseur.	5.000€
2.3. Montant maximal de souscription par investisseur.	75.000€ Durant les périodes imposables 2020 et 2021, le montant total en principal prêté ou mis à disposition par un prêteur dans le cadre d'un ou plusieurs nouveaux prêts Proxi au cours d'une même année civile n'excède pas 75.000 euros (dispositions temporaires en raison de la crise sanitaire du COVID-19).
3. Prix total des instruments de placement offerts.	Propre à chaque investisseur, entre 5.000 € et 75.000 €. <p>Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Le versement du montant du prêt formalise le prêt. Le prêt court à partir de la date à laquelle le versement est sur le compte de la coopérative.</p> <p>Le montant du prêt est à verser sur le compte de Vill'ages de Pass-ages SC auprès de TRIODOS BE12 5230 8125 8692</p> <p>Etant donné que le prêt doit être enregistré via le site de Finance.Brussels (https://proxi.finance.brussels/) pour bénéficier du mécanisme du prêt Proxi, l'investisseur s'engage à fournir les informations suivantes afin d'assurer le suivi des prêts :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nom, prénom • Numéro de registre national • Adresse

	<ul style="list-style-type: none"> • Email • Numéro de téléphone • Montant du prêt envisagé • Durée du prêt (5 ou 8 ans) <p>Ces informations doivent nous être transmises par mail (villages@pass-ages.be) au plus tard le jour de l'enregistrement sur le site de Finance.Brussels.</p> <p>Dans l'éventualité d'une sursouscription, l'emprunteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (300.000 euros). L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ». En cas d'annulation, si le montant d'investissement a été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p>
4.1 Date d'ouverture de l'offre.	15/02/2021
4.2 Date de clôture de l'offre.	30/04/2021 L'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
4.3 Date d'émission des instruments de placement.	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur.
5. Frais à charge de l'investisseur.	Aucun

B. Raisons de l'offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis.	<p>Les montants recueillis vont nous permettre d'équilibrer nos sources de financement afin d'acquérir 10 appartements destinés à un habitat groupé intergénérationnel et socialement mixte situé à Forest, rue du Delta 65. Plus spécifiquement, les montants recueillis vont nous permettre de financer l'achat de 3 de ces 10 appartements destinés exclusivement à des personnes ou ménages à faible revenu.</p> <p>Nous achetons les appartements au CLTB (Community Land Trust). Dans ce cadre nous achetons le bâti et non le terrain qui reste la</p>
--	---

	<p>propriété du CLTB. Nous achetons donc les appartements avec un bail emphytéotique pour une durée de 50 ans renouvelable avec possibilité de racheter le terrain en priorité en cas de cessation d'activité du CLTB. Le fait de n'acheter que le bâti réduit le prix d'achat des appartements ce qui nous permet d'offrir des appartements de qualité à des loyers inférieurs au prix du marché et de réduire ainsi la pression spéculative sur le marché locatif bruxellois.</p>
2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser.	<p>Le projet total est d'une valeur de 2.331.000€ pour dix appartements neufs de 1, 2 et 3 chambres et 3 parkings. Le prix pour les trois appartements AIS (2 appartements 1 chambre et 1 appartement 2 chambres) est de 425.961€</p> <p>L'offre représente 13% de ce montant total.</p>
3. Autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré	<p>Nous avons développé un plan financier basé sur plusieurs types d'apports :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un apport en capital de la part des membres fondateurs, des habitants et des sympathisants pour 33% de la valeur d'acquisition des appartements (765.000€)- acquis • un apport en capital de la part d'institutions publiques ou financières pour 7% de la valeur d'acquisition des appartements (170.000€) • un prêt hypothécaire pour 43% de la valeur d'acquisition des appartements (1.000.000€) - acquis • un apport en prêts privés subordonnés pour 17% de la valeur d'acquisition des appartements (96.000€ via un appel privé auprès des actionnaires et des proches des fondateurs et 300.000€ via un appel public en prêt proxy)
4. Pour plus d'information veuillez consulter le plan financier joint en annexe	

Partie IV : Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1. Nature et catégorie des instruments de placement.	Contrats de prêt subordonnés standardisés
2.1 Devise des instruments de placement.	Euros

2.2 Dénomination des instruments de placement.	Prêt Proxi Vill'ages de Pass-ages
2.3 Valeur nominale des instruments de placement.	N.A. la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3. Date d'échéance.	Mai 2026 ou mai 2029 selon que le prêt est conclu à 5 ans ou à 8 ans
Durée de l'instrument de placement	Prêt subordonné à 5 ans ou 8 ans
Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, sous réserve d'application de la subordination. Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, notamment en cas de : <ul style="list-style-type: none"> • Cessation d'activité de l'émetteur, et ce, pour quelque raison que ce soit ; • Dissolution de la structure juridique de l'émetteur ; • Non-respect de l'un des engagements pris par l'émetteur aux termes du contrat ayant une incidence sur sa capacité de remboursement. En cas d'exigibilité anticipée, le contrat sera résilié automatiquement.
4. Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le remboursement du prêt Proxi souscrit est subordonné, tant aux dettes existantes qu'aux dettes futures de l'emprunteur.
5.Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement.	Le prêt Proxi Vill'ages de Pass-ages est incessible.
6. Taux d'intérêt annuel et, le cas échéant, mode de détermination du taux d'intérêt applicable au cas où le taux d'intérêt n'est pas fixe.	Le taux d'intérêt brut est fixe et s'élève à 1,00 % pour les prêts à 5 ans et s'élève à 1.25% pour les prêts à 8 ans. Si l'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel que localisé dans la Région de Bruxelles-Capitale conformément à l'article 5/1, § 2, de la Loi spéciale de Financement, Il peut bénéficier d'un crédit d'impôt annuel de 4% les 3 premières années puis de 2,5 % les années restantes. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale

	est en Belgique. Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques
7. politique de dividende	N.A
8. Date de paiement de l'intérêt.	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve d'application de la subordination.

Tableau d'amortissement :

Prêt n°1 1 Données entrantes 0 Montant du prêt 75.000 Taux d'intérêt annuel 1,00% Nombre de périodes amortissement 5 ans Nombre de paiements 5 ans Date de début 01-03-21 In Fine uniquement Oui VRAI Récapitulatif Paiement annuel 750,00€ Vérif tableau 75.750€ Paiements totaux 78.750€ Paiements total des intérêts 3.750€		Prêt n°4 4 Données entrantes 3 Montant du prêt 75.000 Taux d'intérêt annuel 1,25% Nombre de périodes amortissement 8 ans Nombre de paiements 8 ans Date de début 01-03-21 In Fine uniquement Oui Récapitulatif Paiement annuel 938€ Vérif tableau 75.938€ Paiements totaux 82.500€ Paiements total des intérêts 7.500€																																																																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mois</th> <th>Date</th> <th>Paiement</th> <th>Intérêts</th> <th>Principal</th> <th>CRD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>01-03-21</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1</td> <td>01-03-22</td> <td>750</td> <td>750</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>2</td> <td>01-03-23</td> <td>750</td> <td>750</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>3</td> <td>01-03-24</td> <td>750</td> <td>750</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>4</td> <td>01-03-25</td> <td>750</td> <td>750</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>5</td> <td>01-03-26</td> <td>75.750</td> <td>750</td> <td>75.000</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Mois	Date	Paiement	Intérêts	Principal	CRD	2021	01-03-21	-	-	-	75.000	2022	1	01-03-22	750	750	0	75.000	2023	2	01-03-23	750	750	0	75.000	2024	3	01-03-24	750	750	0	75.000	2025	4	01-03-25	750	750	0	75.000	2026	5	01-03-26	75.750	750	75.000	0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Mois</th> <th>Date</th> <th>Paiement</th> <th>Intérêts</th> <th>Principal</th> <th>CRD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2021</td> <td>01-03-21</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>1</td> <td>01-03-22</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>2</td> <td>01-03-23</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>3</td> <td>01-03-24</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>4</td> <td>01-03-25</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>5</td> <td>01-03-26</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>6</td> <td>01-03-27</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>7</td> <td>01-03-28</td> <td>938</td> <td>938</td> <td>0</td> <td>75.000</td> </tr> <tr> <td>2029</td> <td>8</td> <td>01-03-29</td> <td>75.938</td> <td>938</td> <td>75.000</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		Mois	Date	Paiement	Intérêts	Principal	CRD	2021	01-03-21	-	-	-	75.000	2022	1	01-03-22	938	938	0	75.000	2023	2	01-03-23	938	938	0	75.000	2024	3	01-03-24	938	938	0	75.000	2025	4	01-03-25	938	938	0	75.000	2026	5	01-03-26	938	938	0	75.000	2027	6	01-03-27	938	938	0	75.000	2028	7	01-03-28	938	938	0	75.000	2029	8	01-03-29	75.938	938	75.000	0
Mois	Date	Paiement	Intérêts	Principal	CRD																																																																																																																	
2021	01-03-21	-	-	-	75.000																																																																																																																	
2022	1	01-03-22	750	750	0	75.000																																																																																																																
2023	2	01-03-23	750	750	0	75.000																																																																																																																
2024	3	01-03-24	750	750	0	75.000																																																																																																																
2025	4	01-03-25	750	750	0	75.000																																																																																																																
2026	5	01-03-26	75.750	750	75.000	0																																																																																																																
Mois	Date	Paiement	Intérêts	Principal	CRD																																																																																																																	
2021	01-03-21	-	-	-	75.000																																																																																																																	
2022	1	01-03-22	938	938	0	75.000																																																																																																																
2023	2	01-03-23	938	938	0	75.000																																																																																																																
2024	3	01-03-24	938	938	0	75.000																																																																																																																
2025	4	01-03-25	938	938	0	75.000																																																																																																																
2026	5	01-03-26	938	938	0	75.000																																																																																																																
2027	6	01-03-27	938	938	0	75.000																																																																																																																
2028	7	01-03-28	938	938	0	75.000																																																																																																																
2029	8	01-03-29	75.938	938	75.000	0																																																																																																																

Partie V : Autres informations importantes

Condition suspensive :	<p>Lors de la souscription, les investisseurs doivent enregistrer leur prêt via le formulaire en ligne sur le site https://proxi.finance.brussels/ .</p> <p>Les investisseurs doivent signer et renvoyer leur convention et leur tableau d'amortissements dans les temps pour que le prêt soit valable et enregistré.</p> <p>Vill'ages ne peut pas être tenu responsable de la non-validité du</p>
------------------------	--

	<p>prêt si l'investisseur ne respecte pas les délais. Afin d'activer définitivement l'avantage fiscal, les investisseurs devront signer le contrat de prêt définitif émanant de Finance.brussels. L'emprunteur assurera le suivi et la gestion de ces démarches en bonne collaboration avec les investisseurs.</p>
Conditions requises pour que l'investisseur puisse être éligible aux avantages fiscaux du Prêt Proxi	<p>A la date de conclusion du prêt Proxi, l'investisseur remplit les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'investisseur est une personne physique qui conclut le prêt Proxi en dehors du cadre de ses activités commerciales ou professionnelles ; • L'investisseur n'est pas un employé de l'emprunteur ; • Si l'emprunteur est un indépendant, l'investisseur ne peut pas être le conjoint ou le cohabitant légal de l'emprunteur ; et • Si l'emprunteur est une personne morale, l'investisseur ne peut pas être actionnaire de cette personne morale, ni être nommé ou agir en tant qu'administrateur, gérant ou en tant que détenteur d'un mandat similaire au sein de cette personne morale. Le conjoint ou la conjointe ou le cohabitant légal ou la cohabitante légale du prêteur ne peut pas non plus être actionnaire ou être nommé ou agir en tant qu'administrateur, gérant ou détenteur d'un mandat similaire au sein de la personne morale emprunteur. <p>Pendant toute la durée du prêt Proxi, l'investisseur ne peut pas être emprunteur d'un autre prêt Proxi.</p> <p>L'investisseur est assujetti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel que localisé dans la Région de Bruxelles-Capitale.</p>
Résumé de la fiscalité :	Un précompte mobilier de 30 % est retenu à la source sur les intérêts.
Plainte concernant le produit financier	<p>En cas de plainte, vous pouvez vous adresser à <i>Sylvie Graffe</i> (villages@pass-ages.be)</p> <p>Si vous n'obtenez pas satisfaction, contactez le service médiation des consommateurs, North Gate II, Boulevard du Roi Albert II 8 Bte 1 à 1000 Bruxelles (Tel : 02 702 52 20, E-mail : contact@mediationconsommateur.be).</p>

Annexes :
- Plan financier

Coût total d'achat des 10 appartements et 3 parkings

2.331.002 €

		(1)	(2)	(2) x 21% ou x 12% = (3)	(1)+(3) = (4)	(2)+(3) = (5)		
Prix appartements	Appartements	Surface	Prix d'acquisition HTVA	Valeur (=> du px d'acq. si Pro Fisco)	Type TVA	TVA	Px acquisition TVAC	Valeur TVAC
	Appartement G1.1 - 3 chambres	115	196.108	248.982	Normal	52.286	248.394	301.268
	Appartement G1.2 - 1 chambre	67	116.413	147.270	Normal	30.927	147.339	178.197
	Appartement G2.1 - 3 chambres	115	196.942	250.042	Normal	52.509	249.451	302.551
	Appartement G2.2 - 1 chambre	67	116.413	147.270	AIS	17.672	134.083	164.942
	Appartement G3.1 - 3 chambres	115	196.942	250.042	Normal	52.509	249.451	302.551
	Appartement G3.2 - 1 chambre	67	116.413	147.270	Normal	30.927	147.339	178.197
	Appartement G4.1 - 3 chambres	115	196.942	250.042	Normal	52.509	249.451	302.551
	Appartement G4.2 - 1 chambre - AIS	67	116.413	147.270	AIS	17.672	134.083	164.942
	Appartement I1.1 - 2 chambres	88	150.300	190.710	Normal	40.049	190.349	230.739
	Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	80	136.940	173.758	AIS	20.851	157.791	194.609
	Total Appartements	896	1.539.824	1.952.656		367.911	1.907.734	2.320.567
			1.719	2.179			2.129	2.590
Prix communs	Communs	Millièmes ? (OUI / NON)	Montant HTVA	Type TVA	Montant TVA	TOTAL TVAC		
	Cave	NON	(6)	24.750	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	25.948	
	Droit d'enregistrement	OUI	(6)	30.795	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	37.264	
	Recolement	NON	(6)	33.000	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	42.350	
	peinture mur	OUI	(6)	75.000	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	90.750	
	Réserve dépassement travaux	OUI	(6)	76.991	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	93.159	
	Participation à l'acte de base	NON	(6)	5.000	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	6.050	
	3 Parking inclus	NON	(6)	74250	Normal	(6) x 21% ou 0 = (7)	89.843	
	Total Communs		(7)(6)	321.788		(7)(7)	389.363	
	Total Communs uniquement sur base millièmes		(7)(6) * Millièmes	182.788		(7)(7) * Millièmes	221.173	
	Total Communs non basé sur millièmes		(7)(6) <> Millièmes	139.000		(7)(7) <> Millièmes	168.190	
			Prix d'acquisition	Valeur (=> px d'acq. si Pro Fisco)	TVA	Px acquisition TVAC	Valeur TVAC	
	Total Appartements + Communs*Millièmes		(1) + (7)(6) * Millièmes = (8)	(2) + (7)(7) * Millièmes = (9)	(4) + (7)(7) * Millièmes = (10)	(5) + (10) = (11)	(6) + (10) = (12)	
			1.722.611	2.135.444	406.296	2.128.907	2.541.740	
	Total Appartements + Communs		(1) + (7)(6) = (13)	(2) + (7)(7) = (14)	(4) + (7)(7) = (15)	(5) + (15) = (16)	(6) + (15) = (17)	
			1.861.611	2.274.444	435.486	2.297.097	2.709.930	

[(21) + (7) (6)] = (24) >> base de calcul de (28)

Info Programme architectural (3) / Honoraires Achat	Honoraires de l'achat	Millièmes ? (OUI / NON)	Coefficient	Montant HTVA	Type TVA	Montant TVA		TOTAL TVAC
	Honoraires suivant barème	OUI	cliques ici	3.563	Normal	(18) x 21% ou 0 = (19)	748	4.311
	Droit d'écriture	OUI	50 euros	50	Normal	(18) x 21% ou 0 = (19)	11	61
	Frais d'acte	OUI	de 800 à 1100 euros	1.100		(18) x 21% ou 0 = (19)	-	1.100
	Enregistrement 12,5% BXL - WAL FED	OUI	0 car bâti neuf	-		(18) x 21% ou 0 = (19)	-	-
	Droit fixe pour les annexes FED	OUI	100 euros	100		(18) x 21% ou 0 = (19)	-	100
	Transcr. au Bureau Sécurité Juridique	OUI	230 euros	230	Normal	(18) x 21% ou 0 = (19)	48	278
	Total Honoraires		$\sum (18)$	5.043		$\sum (19)$	807	5.850
	Total Honoraires Achat = millièmes		$\sum (18) * \text{Millièmes}$	5.043		$\sum (19) * \text{Millièmes}$	807	5.850
	Total Honoraires Achat <> millièmes		$\sum (18) <> \text{Millièmes}$	-		$\sum (19) <> \text{Millièmes}$	-	-
			Prix d'acquisition	Valeur (<> px d'acq. si Pro Fisco)		TVA Total	Px acquisition TVAC	Valeur TVAC
			$(8) + \sum (18) * \text{Millièmes} = (20)$	$(1) + \sum (18) * \text{Millièmes} = (21)$		$(10) + \sum (19) * \text{Millièmes} = (22)$	$(20) + (22) = (23)$	$(21) + (22) = (24)$
	Total Appartements + (Communs + Honoraires) * Millièmes		1.727.654	2.140.486		407.103	2.134.757	2.547.590
	Total Appartements + Communs + Honoraires		1.866.654	2.279.486		436.293	2.302.947	2.715.780

= Prêt = coût total - Apports
10% de l'emprunt (29)

Honoraires Crdit Hypothécaire	Montant principal de hypothèque Accessoire de hypothèque	1.000.000 € 100.000 €						
Honoraires du crédit hypothécaire	Millièmes ? (OUI / NON)	Coefficient	Montant HTVA	Type TVA	Montant TVA		TOTAL TVAC	
Droits d'enregistrement	OUI	1%	11.000		(25) x 21% ou 0 = (26)	-	11.000	
Droit pour les annexes	OUI	100 euros	100		(25) x 21% ou 0 = (26)	-	100	
Droit d'écriture	OUI	50 euros	50	Normal	(25) x 21% ou 0 = (26)	11	61	
Frais d'hypothèque - Droit d'hypothèque	OUI	0,3%	3.300		(25) x 21% ou 0 = (26)	-	3.300	
Frais d'hypothèque - Retribution	OUI	cliques ici (max 950)	950		(25) x 21% ou 0 = (26)	-	950	
Honoraires	OUI	cliques ici	1.387	Normal	(25) x 21% ou 0 = (26)	291	1.679	
Frais administratifs	OUI	de 700 à 1000 euros	1.000	Normal	(25) x 21% ou 0 = (26)	210	1.210	
Total Honoraires Crdit Hypothécaire = millièmes		$\sum (29)$	17.787		$\sum (30)$	512	18.299	
Total Honoraires Crdit Hypothécaire <> millièmes		$\sum (29) * \text{Millièmes}$	17.787		$\sum (30) * \text{Millièmes}$	512	18.299	
TOTAL		$\sum (29) <> \text{Millièmes}$	-		$\sum (30) <> \text{Millièmes}$	-	-	
			Prix d'acquisition	Valeur (<> px d'acq. si Pro Fisco)		TVA Total	Px acquisition TVAC	Valeur TVAC
			$(31) = (20) + \sum (29) * \text{Millièmes}$	$(32) = (21) + \sum (29) * \text{Millièmes}$		(22)	$(31) + (22) = (33)$	$(32) + (22) = (34)$
			1.745.441	2.158.274		407.615	2.153.057	2.565.889
			$(34) = (33) + \sum (30) * \text{Millièmes}$	(27)		(23)	$(36) + (33) = (38)$	$(37) + (33) = (39)$
			1.884.441	2.297.274		436.805	2.321.247	2.734.079

Fond de roulement	Appartements	Millièmes	Fonds de roulement
	Appartement G1.1 - 3 chambres	127	1.051
	Appartement G1.2 - 1 chambre	75	623
	Appartement G2.1 - 3 chambres	128	1.057
	Appartement G2.2 - 1 chambre	75	623
	Appartement G3.1 - 3 chambres	128	1.057
	Appartement G3.2 - 1 chambre	75	623
	Appartement G4.1 - 3 chambres	128	1.057
	Appartement G4.2 - 1 chambre - AIS	75	623
	Appartement I1.1 - 2 chambres	88	811
	Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	89	737
			(40)
		1.000	8.261
			(39) + (40) = (41)
			2.329.508

Frais d'établissement de la coopérative	Appartements	Millièmes	Frais d'établissement
	Appartement G1.1 - 3 chambres	127	190
	Appartement G1.2 - 1 chambre	75	113
	Appartement G2.1 - 3 chambres	128	191
	Appartement G2.2 - 1 chambre	75	113
	Appartement G3.1 - 3 chambres	128	191
	Appartement G3.2 - 1 chambre	75	113
	Appartement G4.1 - 3 chambres	128	191
	Appartement G4.2 - 1 chambre - AIS	75	113
	Appartement I1.1 - 2 chambres	88	147
	Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	89	133
			(41)
		1.000	1.494
			(41) + (42) = (43)
			2.331.002

Prix de revient	Appartements	Millièmes	Prix de revient acquisition HTVA	Prix de revient [si Pro Rata] HTVA		Prix de revient acquisition TVAC	Prix de revient [si Pro Rata] TVAC	Prix de revient acquisition TVAC [yc frais d'hypothèque]
	Appartement G1.1 - 3 chambres	127	234.981	286.272		289.707	340.997	292.032
	Appartement G1.2 - 1 chambre	75	144.867	175.251		178.473	208.857	179.853
	Appartement G2.1 - 3 chambres	128	236.183	287.752		291.186	342.755	293.527
	Appartement G2.2 - 1 chambre	75	144.867	175.251		178.473	208.857	179.853
	Appartement G3.1 - 3 chambres	128	236.183	287.752		291.186	342.755	293.527
	Appartement G3.2 - 1 chambre	75	144.867	175.251		178.473	208.857	179.853
	Appartement G4.1 - 3 chambres	128	236.183	287.752		291.186	342.755	293.527
	Appartement G4.2 - 1 chambre - AIS	75	144.867	175.251		178.473	208.857	179.853
	Appartement I1.1 - 2 chambres	88	184.517	224.100		227.414	266.997	229.211
	Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	89	168.897	204.856		208.134	244.094	209.767
		1.000	1.876.409	2.279.487		2.312.706	2.715.783	2.331.002
		vérif	0	0				0

frais d'établissement de la coopérative

	total	1.494,00 €
acte du notaire		1.095,00 €
droit d'enregistrement		25,00 €
publication greffe - moniteur		285,00 €
inscription BCE		89,00 €

Sources de financement à la constitution

	financement en espèce:	28.700,00
Fondateurs personnes morales (1 fondatrice Pass-ages asbl)		2.500,00
Fondateurs personnes physiques (13 fondatrices et fondateurs)		26.200,00

	Financement en nature:	Non applicable
--	-------------------------------	-----------------------

	Total parts sociales - émission initiale	287,00
Actions de classe A		50,00
Actions de classe B		237,00

mars-2021

AFFECTATIONS		FINANCEMENTS	
1. Immobilisations incorporelles	1.494	1. Apports propres	935.000
Frais d'établissement	1.494	Parts de coopérateur	765.000
	-	Apports des associations fondatrices	-
	-	Apports en espèces	-
2. Immobilisations corporelles	2.321.247	Dons	-
Bâtiment	1.539.824	Investisseurs	170.000
TVA Bâtiment	367.911		
Communs	321.788	2. Apports en nature	-
TVA sur les communs	67.575	Brevet	-
Honoraires notariaux liés à l'acte d'achat	5.043	Matériel	-
TVA sur honoraires notariaux liés à l'acte d'achat	807		
Honoraires notariaux liés à l'inscription hypothécaire	17.787	3. Subsidés	-
TVA sur honoraires notariaux liés à l'inscription hypothécaire	512	Subside d'exploitation	-
		Subside en capital	-
3. Stock de matières et produits	-		
		Apports et subsidés	935.000
Besoins de démarrage	2.322.741	4. Dettes non bancaires	396.000
		Prêts de particuliers	396.000
		Obligations	-
		5. Dettes bancaires	1.000.000
4. Fonds de roulement	8.261	Crédit LT	1.000.000
		Crédit relais	-
		Emprunts	1.396.000
TOTAL AFFECTATIONS	2.331.002	TOTAL FINANCEMENTS	2.331.000

2

Sources de financement

	Parts sociales	emprunt	prêts	obligations	Total
	40,11%	42,90%	16,99%	0,00%	
	935.000,00	1.000.000,00	396.000,00	-	2.331.000,00
habitants	701.500,00		86.000,00		
Passages	52.500,00				
Credal	20.000,00	1.000.000,00			
personnes physiques et personnes morales	11.000,00		310.000,00	-	
institutions de financement (Coopus)	150.000,00		-		

Charges récurrentes 65.126,40 €			
	charges annuelles	périodicité de paiement	mode de répartition sur les 10 appartements
charges annuelles totales	65.126,40 €		
Charges fixes de la personne morale dépendantes de la mise en service	23.524,36 €		
charges espaces communs Passages	2.400,00 €	mensuel	forfait à répartir uniformément par 10
charges espaces communs Calico	600,00 €	mensuel	forfait à répartir uniformément par 10
charges de copropriété (détail tableau 5a et 5b)	20.524,36 €		en fonction des cotités voir tableau 5a et tableau 5b
10 appartements	19.103,95 €	mensuel	
10 caves + 3 parking	1.420,41 €	mensuel	
Charges incompressibles internes à la personne morale	41.602,04 €		
charges de la coopérative (détail tableau 5c)	13.042,00 €	voir détail tableau 5c	répercutées dans les loyers
charges financières (détail tableau 5c)	28.560,04 €	voir détail tableau 5c	répercutées dans les loyers

Résidence Les Sources (LOT 2 Tropiques = CALICO)

1er estimatif annuel sur une période de 12 mois (2020) TVAC - Budget non engageant.

Estimatif basé sur les prix de 2019-2020

Charges Communes	ACP Principale	ACP Delta - lot 2	ACP Tropique - lot 3	ACP Parking
Postes	10.000 quotités	10.000 quotités	10.000 quotités	1.000 quotités
2 Bassins d'orage		303	303	
3 citernes de récupération d'eau de pluie		757	757	757
Espace vert (tontes jardins, haies, clôture,...). Le Parc est entretenu par la commune				
Entretien des toitures vertes/Onderhoud groene dak		908	908	
Assurances: incendie, PJ, RC (estimatif) / Verzekeringen: brand, rechtsbijstand, burgerlijke aansprakelijkheid (estimatief)	12.521			
Entretien des lignes de vie /Onderhoud veiligheids lijn		920	920	
Location salle-AG, catering, etc... / Huur zaal-AV, catering,	750	750	750	750
Divers et petites réparations / Diversen en kleine herstellingen	750	750	750	750
Honoraires Syndic / Hereleoon Syndicus	5.400	9.300	11.700	2.712
Maintenance et Curage des canalisations et chambres / Onderhoud en Reinigen van leidingen en putten		2.178	2.178	1.210
Provision Expert réception / Voorraad Expert receptie (à définir one shot) 5000€ (98€/h en régie)	0			
Maintenance groupe de ventilation /locaux poubelles / Onderhoud ventilatie vuilnis lokaal		300	300	1.664
Consommation d'eau (provision) / Waterverbruik (voorraad)	500	500	500	500
Electricité des communs (provision) / Elektriciteit in de gemeenschappelijke delen (voorraad)	1.000	8.636	10.864	3.750
1 Centrale incendie/brand centrale	1.815			
Maintenance matériel anti incendie (extincteurs, dévidoirs, blocs de secours, coupoles) / materiaal tegen brand : brandblussers,...	2.224			
Groupe Hydrophore / afvoerpompen		1.099	1.099	1.099
Nettoyage/Schoonmaak	1.597	10.309	10.309	2.367
Location des containers poubelles / Huur van afvalcontainers		761	958	
Contrat entretiens ascenseurs préventif / Onderhoudscontract preventief liften		7.260	9.680	
Téléphones ascenseur / Telefoon in de lift		1.568	2.091	
Contrôle légaux SECT / Wettelijke controle EDTC		973	1.297	
Porte du parking				436
Sous-total Charges Communes / Subtotaal Gemeenschappelijke Kosten	26.557	47.272	55.364	15.995
Unités		31 logements	39 logements	113 caves et parkings
Fonds de roulement (5/12 du budget toutes zones confondues) / werkkapitaal (5/12 van het totale budget)	11.065	19.697	23.068	6.665

Résidence Les Sources (LOT 2 Tropiques = CALICO)

1er estimatif annuel sur une période de 12 mois (2020) TVAC - Budget non engageant.

Estimatif basé sur les prix de 2019-2020

		total pour tous les lots 10.000	total lot 3 10.000	total pour tous les lots 26.557	total lot 3 55.364	total 69.282	5.774	total 28.868
<u>Lot 3 Tropiques</u>	unités	quotité générale	quotité lot 3	charges principales	charges particulières lot 3	charges principales + particulières	en mensuel	participation au fonds de roulement

PASS-AGES						27.064	2.255	11.277
	G11	184	351	489	1.943	2.432	203	1.013
	G12	109	208	289	1.152	1.441	120	600
	G21	185	352	491	1.949	2.440	203	1.017
	G22	109	208	289	1.152	1.441	120	600
	G31	185	352	491	1.949	2.440	203	1.017
	G32	109	208	289	1.152	1.441	120	600
	G41	185	352	491	1.949	2.440	203	1.017
	G42	109	208	289	1.152	1.441	120	600
	I11	142	271	377	1.500	1.877	156	782
	I13	129	247	343	1.367	1.710	143	713
M NAISSANCE	G01	214	409	568	2.264	2.833	236	1.180
M MOURANCE	G02	221	421	587	2.331	2.918	243	1.216
CONSULTATION	G51	167	319	443	1.766	2.210	184	921

TRANS-PROJETS						4.224	352	1.760
	H13	141	270	374	1.495	1.869	156	779
	I01	178	340	473	1.862	2.355	196	961

parts 5.241 10.000

<u>Lot parkings-caves</u>		total pour tous les lots 10.000	total lot parkings - caves 1.000	total pour tous les lots 26.557	total 15.995	total charges principales + particulières	total en mensuel	total participation au fonds de roulement
		quotité générale	quotité parkings - caves	charges principales	charges particulières parkings-caves			
CAVE		2	4	5	64	69	6	29
PARKING		6	10	16	160	176	15	73
CAVE grande		3	5	8	80	88	7	37
PARKING grand		8	13	21	206	229	19	95

Tableau 5C - charges de coopérative

	annuel	périodicité de paiement
charges de la coopérative pour les 10 appartements	41.602,04	
reception immeuble	723,00	uniquement en année 1
précompte	5.382,00	en fin d'année
gestion coopérative (assurance + divers)	3.600,00	mensuel
emphytéose	1.200,00	mensuel
frais bancaires	220,00	mensuel
publications légales	225,00	en fin d'année
inasti	868,00	en début d'année
provision pour vide locatif	1.547,00	en fin d'année
charges financières	28.560,04	mensuel (prêt hypothécaire) + annuel (prêts et obligations)
dividendes	3.400,00	en début d'année x+1 si les résultats le permettent

Détail - charges financières	montant initial	taux	durée	montant à reprendre en charge
Intérêts sur prêts				28.560,04
prêt hypothécaire	1.000.000,00	2,50%	25	25.000,00
prêt proxi	160.000,00	1,25%	7	2.000,04
prêt individuel court terme	70.000,00	1,00%	7	699,96
prêt individuel long terme	86.000,00	1,00%	25	860,04
prêt individuel court terme	80.000,00	0,00%	7	-
obligations	-	1,25%	7	-
dividendes				3.400,00
parts Crédal	20.000,00	2,00%	7	400,00
parts Coopus	150.000,00	2,00%	7	3.000,00
parts coopérateurs A, B et C	765.000,00	0,00%	50	-
	2.331.000,00			

Loyers visés (loyers + charges communes)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Appartement G1.1 - 3 chambres	1.186	1.198	1.209	1.222	1.234	1.246	1.259
Appartement G1.2 - 1 chambres	802	810	819	827	835	843	852
Appartement G2.1 - 3 chambres	1.186	1.198	1.209	1.222	1.234	1.246	1.259
Appartement G2.2 - 1 chambres - AIS	646	653	659	666	673	679	686
Appartement G3.1 - 3 chambres	1.186	1.198	1.209	1.222	1.234	1.246	1.259
Appartement G3.2 - 1 chambres	802	810	819	827	835	843	852
Appartement G4.1 - 3 chambres	1.186	1.198	1.209	1.222	1.234	1.246	1.259
Appartement G4.2 - 1 chambres - AIS	646	653	659	666	673	679	686
Appartement I1.1 - 2 chambres	989	999	1.009	1.019	1.029	1.039	1.050
Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	746	753	761	768	776	784	792
<i>Appartement G4.2 - 1 chambres - AIS</i>	<i>560</i>	<i>565</i>	<i>571</i>	<i>577</i>	<i>582</i>	<i>588</i>	<i>594</i>
<i>Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS</i>	<i>630</i>	<i>636</i>	<i>643</i>	<i>650</i>	<i>656</i>	<i>663</i>	<i>670</i>
Moyenne Mensuelle Loyers	937	947	956	966	976	985	995
Σ des loyers mensuels	9.375	9.469	9.563	9.659	9.756	9.853	9.952
Σ des loyers annuels	56.249	113.624	114.760	115.907	117.066	118.237	119.419
Σ des loyers mensuels parkings	255	258	260				
Σ des loyers parkings annuels	1.530	3.091	3.122	3.153	3.184	3.216	3.248
Σ des loyers annuels	57.779	116.714	117.881	119.060	120.251	121.453	122.668

Loyers visés (loyers + charges communes adaptées)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Appartement G1.1 - 3 chambres	1.144	1.156	1.167	1.179	1.191	1.203	1.215
Appartement G1.2 - 1 chambres	802	810	819	827	835	843	852
Appartement G2.1 - 3 chambres	1.144	1.156	1.167	1.179	1.191	1.203	1.215
Appartement G2.2 - 1 chambres - AIS	646	653	659	666	673	679	686
Appartement G3.1 - 3 chambres	1.144	1.156	1.167	1.179	1.191	1.203	1.215
Appartement G3.2 - 1 chambres	802	810	819	827	835	843	852
Appartement G4.1 - 3 chambres	1.144	1.156	1.167	1.179	1.191	1.203	1.215
Appartement G4.2 - 1 chambres - AIS	646	653	659	666	673	679	686
Appartement I1.1 - 2 chambres	957	967	977	986	996	1.006	1.016
Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	717	724	732	739	746	754	761
<i>Appartement G4.2 - 1 chambres - AIS</i>	<i>536</i>	<i>541</i>	<i>546</i>	<i>552</i>	<i>557</i>	<i>563</i>	<i>568</i>
<i>Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS</i>	<i>621</i>	<i>628</i>	<i>634</i>	<i>640</i>	<i>647</i>	<i>653</i>	<i>660</i>
Moyenne Mensuelle Loyers	915	924	933	943	952	962	971
Σ des loyers mensuels	9.149	9.241	9.333	9.427	9.521	9.616	9.712
Σ des loyers annuels	54.896	110.890	111.999	113.119	114.250	115.392	116.546
Σ des loyers mensuels parkings	255	258	260				
Σ des loyers parkings annuels	1.530	3.091	3.122	3.153	3.184	3.216	3.248
Σ des loyers annuels	56.426	113.980	115.120	116.271	117.434	118.609	119.795

Tabl 6a - loyers payés par les locataires

	Loyer mensuel de départ (HC)
Appartement 3 chambres	950 €
Appartement 2 chambres	800 €
Appartement 1 chambres	650 €
Appartement 1 chambres - AIS	407 €
Appartement 2 chambres - AIS	475 €

# appartements	10
Appartement 3 chambres	4
Appartement 2 chambres	1
Appartement 1 chambres	2
Appartement 1 chambres - AIS	2
Appartement 2 chambres - AIS	1

Tabl 6b - loyers perçus par la coopérative

AIS montants reçus par la coopérative	Loyer mensuel de départ (HC)
Appartement 3 chambres	950 €
Appartement 2 chambres	800 €
Appartement 1 chambres	650 €
Appartement 1 chambre - AIS	494 €
Appartement 2 chambres - AIS	571 €
Loyers perçus/mois pour les 10 appartements	7.459 €
loyers perçus/an pour les 10 appartements	89.507 €

* frais de gestion AIS de 5% déjà retiré (520€)

* frais de gestion AIS de 5% déjà retiré (601€)

Les locataires payent chaque mois en début de mois (avant le 05 de chaque mois) le loyer et les charges communes mensuelles
En cas de vide locatif pour les appartements AIS, Logement Pour tous prend en charge le premier mois de loyer.

Tabl 6c - loyers mensuels pour 3 parking	255	
1 parking arrangé pour les vélos	85	à répartir entre les familles avec vélo
parking 2	85	payé par la famille qui le loue
parking 3	85	payé par la famille qui le loue
Loyers perçus/an pour les 3 parkings	3060	

tabl 6d - Charges mensuelles communes / appartement							
Appartements	cotitée	Charges annuelles copro	Charges mensuelles copro	Caves	charges mensuelles communs CALICO	Charges mensuelles communs Pass-ages	charges mensuelles communes total
Appartement G1.1 - 3 chambres	128	2.440	203	7	5	20	236 €
Appartement G1.2 - 1 chambre	75	1.441	120	7	5	20	152 €
Appartement G2.1 - 3 chambres	128	2.440	203	7	5	20	236 €
Appartement G2.2 - 1 chambre - AIS	75	1.441	120	7	5	20	152 €
Appartement G3.1 - 3 chambres	128	2.440	203	7	5	20	236 €
Appartement G3.2 - 1 chambre	75	1.441	120	7	5	20	152 €
Appartement G4.1 - 3 chambres	128	2.440	203	7	5	20	236 €
Appartement G4.2 - 1 chambre - AIS	75	1.441	120	7	5	20	152 €
Appartement I1.1 - 2 chambres	98	1.877	156	7	5	20	189 €
Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	89	1.710	143	7	5	20	175 €

Version si on prend en compte les charges de copropriété principales dans les loyers plutôt que dans les charges communes

Appartements	cotitée	Charges annuelles copro	Charges mensuelles copro	Caves	charges mensuelles communs CALICO	Charges mensuelles communs Pass-ages	charges mensuelles communes total
Appartement G1.1 - 3 chambres	128	1.943	162	7	5	20	194 €
Appartement G1.2 - 1 chambre	75	1.152	96	7	5	20	128 €
Appartement G2.1 - 3 chambres	128	1.949	162	7	5	20	195 €
Appartement G2.2 - 1 chambre - AIS	75	1.152	96	7	5	20	128 €
Appartement G3.1 - 3 chambres	128	1.949	162	7	5	20	195 €
Appartement G3.2 - 1 chambre	75	1.152	96	7	5	20	128 €
Appartement G4.1 - 3 chambres	128	1.949	162	7	5	20	195 €
Appartement G4.2 - 1 chambre - AIS	75	1.152	96	7	5	20	128 €
Appartement I1.1 - 2 chambres	98	1.500	125	7	5	20	157 €
Appartement I1.3 - 2 chambres - AIS	89	1.367	114	7	5	20	146 €

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PRODUITS (P)							
Loyers	57.779 €	118.714 €	117.881 €	118.608 €	120.251 €	121.402 €	122.868 €
CHARGES D'EXPLOITATION (C)							
Charges courantes de copro	(10.262) €	(20.730) €	(20.037) €	(21.348) €	(21.538) €	(21.571) €	(21.787) €
Charges des communs CALICD - loyer payé	(300) €	(806) €	(812) €	(818) €	(824) €	(831) €	(837) €
Charges des communs Pass-ages - loyer payé	(1.200) €	(2.424) €	(2.448) €	(2.473) €	(2.497) €	(2,522) €	(2,548) €
Services et biens divers (internes à la personne morale)	(5.107) €	(3.289) €	(6.185) €	(8.233) €	(8.282) €	(6,530) €	(6,379) €
gestion copo	(3.000) €	(3.620) €	(3.672) €	(3.709) €	(3.748) €	(3,784) €	(3,821) €
caron onphytotique	(1.200) €	1.200 €	(1.200) €	(1.200) €	(1.200) €	(1,200) €	(1,200) €
publications légales	- €	225 €	(225) €	(225) €	(225) €	(225) €	(225) €
frais bancaires	(183) €	(220) €	(220) €	(222) €	(224) €	(227) €	(229) €
INACTI	(723) €	(868) €	(868) €	(877) €	(885) €	(894) €	(903) €
Rémunérations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Amortissements (immuable + frais d'établissement)	(39.108) €	(46.932) €	(46.932) €	(46.932) €	(46.932) €	(46.932) €	(46.932) €
autres immobilisations	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Précipite Immobilier	(5.382) €	(5.391) €	(5.382) €	(5.382) €	(5.382) €	(5,382) €	(5,382) €
provision vide locatif	(1.547) €	(1.520) €	(1.547) €	(1.547) €	(1,547) €	(1,547) €	(1,547) €
RESULTAT D'EXPLOITATION (P)-(C)	(5.127) €	35.783 €	33.838 €	34.729 €	35.629 €	36.538 €	37.456 €
RESULTAT D'EXPLOITATION ANNUEL (P)-(C)	(5.127) €	35.783 €	33.838 €	34.729 €	35.629 €	36.538 €	37.456 €
CHARGES FINANCIÈRES							
650.2.1 - Charges des dettes (intérêts)	(24.302) €	(27.848) €	(27.104) €	(26.341) €	(25.358) €	(24.751) €	(23.927) €
650.2.2 - Charges d'intérêts des dettes à terme (particuliers,...)	(12.500) €	(24.280) €	(23.544) €	(22.782) €	(21.996) €	(21.192) €	(20.367) €
650.2.3 - Charges d'intérêts des obligations	(3.560) €	(3.560) €	(3.560) €	(3.560) €	(3.560) €	(3,560) €	(3,560) €
650.3 - Frais d'actes de crédit et autres frais afférents aux dettes							
Intérêts intercalaires	(8.642) €						
PROVISIONS							
635 - Provisions Dotations							
Provisions reprises							
70 - Produits exceptionnels (dons, etc.)							
Part de cash-flow exceptionnels réservés aux honoraires notariaux pour Assurance hypothécaire							
RESULTAT AVANT IMPOT	(29.629) €	7.995 €	6.734 €	8.388 €	10.073 €	11.788 €	13.529 €
RESULTAT AVANT IMPOT ANNUEL	(29.629) €	7.995 €	6.734 €	8.388 €	10.073 €	11.788 €	13.529 €
IMPÔT SUR LE RESULTAT - ISOC							
+ Pertes antérieures déductibles	- €	(1.587) €	(1.347) €	(1.678) €	(2.025) €	(2,337) €	(2,706) €
+ Base imposable (bénéfice fiscal)	(29.629) €	7.995 €	6.734 €	8.388 €	10.073 €	11.788 €	13.529 €
Taux 20% de DK à 100.000€	- €	(1.587) €	(1.347) €	(1.678) €	(2.025) €	(2,337) €	(2,706) €
Taux de 25% si > 100.000€	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
RESULTAT APRES IMPOT (simplifié)	(29.629) €	6.348 €	5.387 €	6.710 €	8.058 €	9.429 €	10.824 €
RESULTAT APRES IMPOT ANNUEL (simplifié)	(29.629) €	6.348 €	5.387 €	6.710 €	8.058 €	9.429 €	10.824 €
RESULTAT REPORTE APRES IMPOT (simplifié)	(29.629) €	(23.281) €	(17.894) €	(11.184) €	(3.125) €	6.303 €	17.127 €

	janv-21	févr-21	mars-21	déc-21	déc-22	déc-23	2024	2025	2026	2027
ACTIF	- €	- €	2.331.002 €	2.295.806 €	2.266.169 €	2.241.340 €	2.231.333 €	2.207.988 €	2.185.218 €	2.163.030 €
Actifs immobilisés	- €	- €	2.322.741 €	2.287.544 €	2.240.616 €	2.193.687 €	2.143.284 €	2.096.860 €	2.050.435 €	2.004.010 €
20 Frais d'établissement			1.454 €	1.117 €	613 €	109 €	- €			
21 Immobilisation incorporelles										
22 Terrains										
23 Constructions (dont droits réels sur immeubles)			1.311.247 €	1.286.428 €	1.240.003 €	1.193.578 €	1.143.284 €	1.096.860 €	1.050.435 €	1.004.010 €
23 Installations, machines et outillage										
24 Mobilier et matériel roulant										
25 Locations financement										
28 Immobilisations financières (dont garantie locative)										
29 Créances à plus d'un an										
Actifs circulants	- €	- €	8.261 €	8.261 €	25.553 €	47.653 €	88.049 €	111.128 €	134.784 €	159.020 €
3 Stocks et commandes en cours										
4 Créances et dettes à un an au plus										
110 TVA à récupérer										
Fonds de roulement			8.261 €	8.261 €	8.261 €	8.261 €	8.261 €	8.261 €	8.261 €	8.261 €
3 Placements de trésorerie et valeurs disponibles			- €	- €	17.292 €	39.392 €	79.787 €	102.867 €	126.523 €	150.759 €
PASSIF	- €	- €	2.331.002 €	2.295.806 €	2.266.169 €	2.241.340 €	2.231.333 €	2.207.988 €	2.185.218 €	2.163.030 €
Capitiaux propres	- €	- €	935.000 €	905.371 €	911.719 €	917.106 €	923.816 €	931.875 €	941.303 €	952.127 €
10 Capital			935.000 €	935.000 €	935.000 €	935.000 €	935.000 €	935.000 €	935.000 €	935.000 €
100 Capital (fixe) ou Fond associatif (si esbi ou Fondation) - habitants	28.700 €		765.000 €	765.000 €	765.000 €	765.000 €	765.000 €	765.000 €	765.000 €	765.000 €
100 Capital (fixe) ou Fond associatif (si esbi ou Fondation) - Investisseurs			170.000 €	170.000 €	170.000 €	170.000 €	170.000 €	170.000 €	170.000 €	170.000 €
101 Capital non appelé (-)										
11 Prime d'émission										
12 Plus-values de réévaluation										
Réserves			- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
130 Fonds affectés										
Réserve légale (Sociétés)										
14 Résultat reporté (après répartition à la réserve légale)			- €	(29.629) €	(23.281) €	(17.894) €	(11.184) €	(3.125) €	6.303 €	17.127 €
140 Résultat cumulé			- €	- €	(29.629) €	(23.281) €	(17.894) €	(11.184) €	(3.125) €	6.303 €
140 Résultat reporté (année)				(29.629) €	6.348 €	5.387 €	6.710 €	8.058 €	9.429 €	10.824 €
Subsides en capital										
16 Provisions	+ €	+ €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
162 Provison pour grosses réparations et gros entretiens	- €	- €	- €							
168 Provisions pour autres risques et charges										
168 Provisions pour dons et legs avec droit de reprise										
Dettes	- €	- €	1.396.002 €	1.390.435 €	1.354.450 €	1.324.234 €	1.307.517 €	1.276.113 €	1.243.915 €	1.210.903 €
73 Dette établissements de crédit (LT)			1.000.000 €	987.922 €	958.450 €	928.234 €	911.517 €	880.113 €	847.915 €	814.903 €
74 Autres emprunts (Particuliers, Provi, ...)			396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €	396.000 €
73 Obligations										
Dettes fiscales et salariales										
44 Dettes commerciales										
51 TVA à payer										
59 Autre dette sociale										
Autre dette à CT (dividende,...)										
Besoin de financement	- €	- €	2 €	6.513 €	- €	- €	0 €	- €	- €	- €

	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021	2021
	janv-21	févr-21	mars-21	avr-21	mai-21	juin-21	juil-21	août-21	sept-21	oct-21	nov-21	déc-21
Résultat d'exploitation			(6.301) €	(6.301) €	(6.301) €	(6.301) €	3.359 €	3.359 €	3.359 €	3.359 €	3.359 €	(6.761) €
+ Amortissement des Immo. corporelles			3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €	3.859 €
- Charges actives												
+ Amortissement des Immo. incorporelles			42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €
- Amortissement des subides												
- Variation du Stock												
- Variation créances commerciales												
+ Variation dettes commerciales												
Cash flow d'exploitation	- €	- €	(301) €	(381) €	(301) €	(381) €	3.279 €	3.279 €	3.279 €	3.279 €	3.279 €	(850) €
Investissements / Prises de part / Taxes / Subides	- €	- €	(2.323.247) €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- Investissements : achat initial			(2.323.247) €									
- Investissements : gros entretiens												
- Prise de participation												
- Taxes												
+ Subides												
Cash-flow des activités courantes (ITE avant financements)	- €	- €	(2.323.417) €	(381) €	(301) €	(381) €	3.279 €	3.279 €	3.279 €	3.279 €	3.279 €	(850) €
Cash-flow des activités de financement	28.700 €	- €	2.396.196 €	(2.108) €	(2.113) €	(2.117) €	(4.498) €	(4.498) €	(4.498) €	(4.498) €	(4.498) €	(8.058) €
+/- Augmentation Capital	28.700 €		906.300 €									
+ Financements			2.396.000 €									
- Remboursements Capital							(2.415) €	(2.415) €	(2.415) €	(2.415) €	(2.415) €	(2.415) €
- Remboursement capital investisseurs												
- Intérêts				- €	- €	- €	(2.083) €	(2.083) €	(2.083) €	(2.083) €	(2.083) €	(5.543) €
Intérêts intercalaires			(2.104) €	(2.108) €	(2.113) €	(2.117) €						
Cash-flow des activités exceptionnelles (dons,...)												
Part des cash-flow exceptionnels réservés aux honoraires notoriaux pour inscription hypothécaire												
Free-Cash-Flow	28.700 €	- €	(21.441) €	(2.499) €	(2.503) €	(2.508) €	2.780 €	2.780 €	2.780 €	2.780 €	2.780 €	(8.908) €
Tésorerie	28.700 €	28.700 €	7.259 €	4.761 €	2.257 €	(751) €	2.529 €	5.309 €	8.090 €	10.870 €	13.650 €	4.741 €

2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022	2022
12	24	18	18	17	18	19	20	21	21	22	22	22
janv-22	févr-22	mars-22	avr-22	mai-22	juin-22	juil-22	août-22	sept-22	oct-22	nov-22	déc-22	
3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	3.442 €	(2.074) €
3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €	3.809 €
42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €
7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	1.836 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	7.292 €	1.836 €
(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(8.045) €
(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €	(2.401) €
(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(2.024) €	(5.584) €
3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	3.807 €	(6.200) €
7.028 €	10.476 €	12.343 €	14.711 €	16.078 €	17.945 €	19.812 €	21.680 €	23.547 €	25.414 €	26.282 €	27.150 €	30.073 €

2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023	2023
25	26	27	28	29	30	31	1	2	3	4	5	6
janv-23	févr-23	mars-23	avr-23	mai-23	juin-23	juil-23	août-23	sept-23	oct-23	nov-23	déc-23	
3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	3.516 €	(4.200) €
3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €	3.869 €
42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €	42 €
7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	(672) €
- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	7.427 €	(672) €
(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(4.485) €	(8.045) €
(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €	(2.523) €
(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(1.962) €	(5.522) €
2.942 €	3.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	2.942 €	(8.072) €
33.015 €	35.256 €	36.888 €	41.040 €	44.782 €	47.723 €	50.664 €	53.605 €	56.546 €	59.487 €	62.428 €	65.369 €	68.310 €

	2021	2022	2023
RESULTAT D'EXPLOITATION	(5.127) €	35.783 €	33.838 €
CF D'EXPLOITATION	33.980 €	82.712 €	80.767 €
CF d'Investissement	(2.321.247) €	- €	- €
CF DES ACTIVITES COURANTES	(2.287.267) €	82.712 €	80.767 €
Cash-flow des activités de financement	2.292.008 €	(57.380) €	(57.380) €
<i>dont Augmentations de capital</i>	935.000 €	- €	- €
<i>dont Endettement</i>	1.396.000 €	- €	- €
Cash flows exceptionnels	- €	- €	- €
Free-Cash-Flow	4.741 €	25.332 €	23.387 €
Trésorerie cumulée	4.741 €	30.073 €	53.460 €

	2021	2022	2023
Loyers (A)	57.779 €	116.714 €	117.881 €
Remboursements banque + intérêts (B)	(38.992) €	(57.380) €	(57.380) €
ratio loyer/ emprunts	148,2%	203,4%	205,4%
Seuil fixé par la banque	120%	120%	120%
Montant nécessaire pour arriver à 120%	- €	- €	- €