
CREONS ENSEMBLE 1 SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 2,5 ANS DU 11/02/2022 AU 10/08/2024 PAR CRÉONS ENSEMBLE 1 SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR CREONS ENSEMBLE 1 SRL

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

2 février 2022

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

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

*Les termes commençant par une lettre majuscule ont la signification qui leur est attribuée dans la section
« Définition » des Termes et Conditions des Obligations repris en annexe à la présente Note d'Information.*

PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES PROPRES À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE

Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants à la date de la Note d'Information sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations (paiement des intérêts et remboursement du principal).

Risques liés à l'émetteur

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de 2.065.000 EUR et des avances de l'actionnaire à hauteur de 819.540 EUR). Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

Un changement de contrôle de l'Émetteur pourrait également constituer un risque pour l'Investisseur puisqu'il pourrait déclencher une exigibilité immédiate des montants dus par l'Émetteur dans le cadre de l'emprunt bancaire, ce qui pourrait précipiter un défaut et/ou une faillite de l'Émetteur.

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise de la Covid-19.

Risques liés au Projet

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente de certains appartements, parkings ou garages, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie (particulièrement au vu du fait que le plan de trésorerie a été établi en prenant en compte les prix de ventes au m² correspondant à la fourchette haute des prix de marché pour des constructions neuves dans la région). L'Émetteur aura en effet besoin du produit de la vente des unités du Projet afin de pouvoir financer le remboursement des Obligations.

Risques liés aux Obligations

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt subordonné à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir

tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	Créons Ensemble 1
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rue du Fond Cattelain 2/2.2, 1435 Mont-Saint-Guibert
Numéro d'entreprise (BCE) :	0731.719.104
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est une société active dans l'immobilier.

L'Émetteur est une filiale de la société Vauban Invest SC, une société active dans l'immobilier depuis 2016 ayant de nombreux projets à son actif.


L'Émetteur est une société dédiée au développement du projet « *Les Dames Blanches* », celui-ci consistant en la transformation d'une grange avec aménagement de 8 duplex, de 7 parkings extérieurs ouverts et de 8 garages extérieurs fermés (le **Projet**).

Description du Projet

1. Le site immobilier

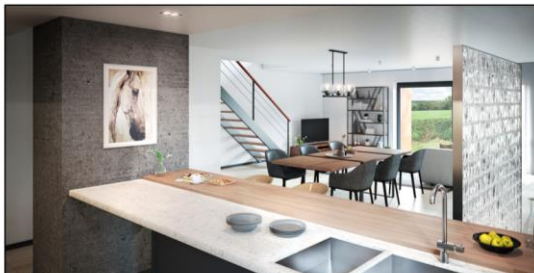
L'ensemble immobilier est composé de 2 parcelles d'une superficie totale de 5.316 m² et vise la réalisation de 8 duplex représentant une surface brute habitable de 2 037 m².

'Les Dames Blanches' en bref...



- Transformation** d'une grange du XVIII^{ème} siècle avec aménagement de **8 duplex**, de **7 parkings extérieurs ouverts** et de **8 garages extérieurs fermés**
- Localisé rue des Chapelles 7 à 5080 **La Bruyère (Rhénus)**
- Situé sur 2 parcelles numérotées 256c et 258z d'une superficie totale de **5.316m²**
- Architecte **Mr. Didier Marischal** et entrepreneur **Bati Management**
- Certains duplex pourraient être livrés en tenant compte de paramètres spécifiques pour des futurs acquéreurs à **mobilité réduite**
- Choix de la réalisation de la **piscine commune** laissé aux futurs copropriétaires

<ul style="list-style-type: none"> Octroi du 1^{er} permis purgé de tout recours
<ul style="list-style-type: none"> Acquisition du terrain et des constructions à l'état de gros-œuvre ouvert par la société Créons Ensemble 1 Début des travaux de gros œuvre (Interruption en mars 2020 des suites du Covid-19)
<ul style="list-style-type: none"> Octroi d'un 2^{ème} permis purgé de tout recours pour 8 duplex et 16 parkings
<ul style="list-style-type: none"> Reprise des travaux de gros œuvre jusqu'à aujourd'hui
<ul style="list-style-type: none"> Introduction d'un permis modificatif pour l'intégration de 8 garages (au lieu de 8 parkings), d'un local vélo (au lieu de 1 parking), de 2 ascenseurs et du renouvellement de la piscine




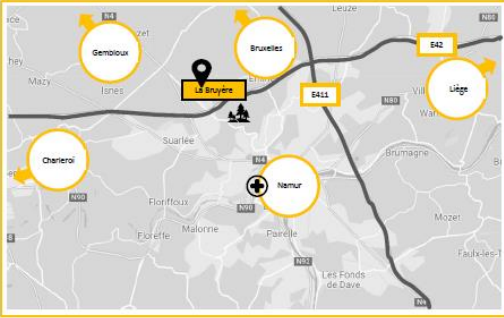
2. Les surfaces

	Duplex 1	Duplex 2	Duplex 3	Duplex 4
	Duplex 1	Duplex 2	Duplex 3	Duplex 4
	Surface nette de 138m ²	Surface nette de 147m ²	Surface nette de 135m ²	Surface nette de 133m ²
	3 chambres	3 chambres	3 chambres	3 chambres
	1 balcon de 3m ² 1 terrasse de 15m ²	1 balcon de 3m ² 1 terrasse de 15m ²	1 balcon de 3m ² 1 terrasse de 15m ²	1 balcon de 3m ² 1 terrasse de 15m ²
	1 jardin de 83m ²	1 jardin de 86m ²	1 jardin de 82m ²	1 jardin de 82m ²

	Duplex 5	Duplex 6	Duplex 7	Duplex 8
	Duplex 5	Duplex 6	Duplex 7	Duplex 8
	Surface nette de 116m ²	Surface nette de 124m ²	Surface nette de 113m ²	Surface nette de 113m ²
	2 chambres	2 chambres	2 chambres	2 chambres
	2 balcons de 3m ²	2 balcons de 3m ²	2 balcons de 3m ²	2 balcons de 3m ²
	N/A	N/A	N/A	N/A

Remarque : Les surfaces nettes sont hors balcon, terrasse et jardin

3. La localisation

Le site immobilier

L'ensemble immobilier est localisé dans un **quartier résidentiel** calme et agréable à vivre :

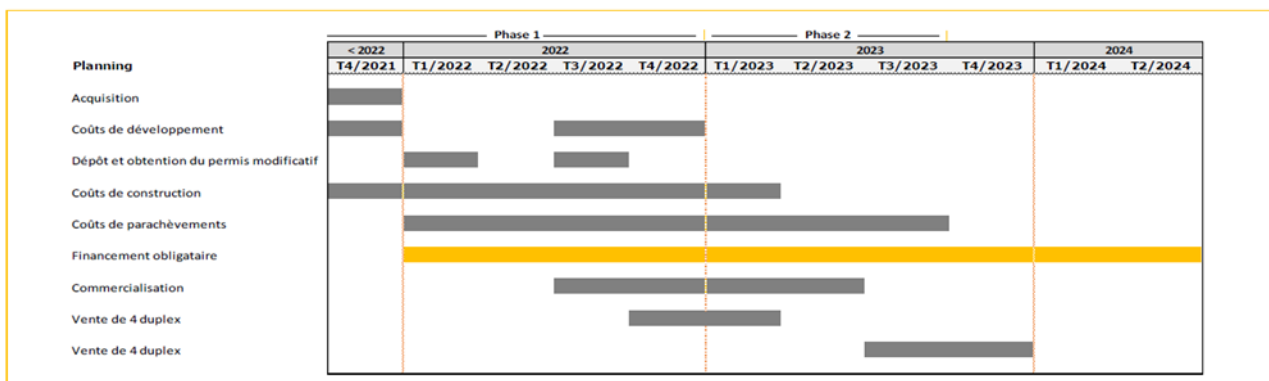
- Gare de Rhisnes est à 3 min en voiture, à 5 min à vélo et à 20 min à pied
- Domaine de La Faliz se situe à 5 km (bois et promenades)

Le plan

- Gembloux, Namur et Charleroi se trouvent respectivement à 15, 20 et 30 min en voiture
- Bruxelles et Liège sont à 60 min en voiture
- Accès aux autoroutes (E42 et E411) à moins de 2 km du site (via E42)
- L'hôpital Sainte-Elisabeth (CHU) et le Centre Hospitalier Régional (CHR) de Namur sont situés à 15 min en voiture

4. Le planning d'exécution

Timeline : le projet a débuté en 2020 et devrait se terminer en T4 2023



Source : management

Le chantier est développé en 2 phases :

- La phase 1 correspond aux travaux de gros-œuvre et aux aménagements extérieurs dans leur globalité (y compris les 7 parkings ouverts et les 8 garages fermés) ainsi qu'aux parachèvements et à l'installation des ascenseurs liés à 4 des 8 duplex (Duplex 1, 2, 5 et 6). Cette phase s'étend jusqu'au premier trimestre 2023;
- La phase 2 correspond aux parachèvements et à l'installation des ascenseurs liés aux 4 autres duplex (Duplex 3, 4, 7 et 8) et s'étend du premier trimestre 2023 au troisième trimestre 2023.

Le projet ne sera pas réalisé sous le régime loi Breyne.

3. Actionnaires

Actionariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par la société Vauban Invest SC, une société coopérative ayant son siège à Rue du Fond Cattelain 2/2.2, 1435 Mont-Saint-Guibert et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0658.844.982.

L'Émetteur atteste qu'à sa connaissance, que son actionnaire visé ci-avant ou aucune personne liée autre que l'actionnaire n'ont fait l'objet d'une quelconque 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.

Relation avec les actionnaires

L'actionnaire de l'Émetteur (Vauban Invest SC) a consenti des avances (non rémunérée) à l'Émetteur à hauteur de 814.540,19 EUR au 31 décembre 2021 pour financer le développement du Projet. Cette avance est subordonnée aux Obligations.

En dehors de cette avance, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre l'actionnaire susvisé, et/ou des personnes liées autres que l'actionnaire, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

4. Organe d'administration

Composition

L'Émetteur est administré par un administrateur, à savoir Mme Barbara Barré.

L'Émetteur atteste que son administrateur n'a fait l'objet d'une quelconque 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.

Rémunération

Le mandat de l'administrateur n'est pas rémunéré.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de son administrateur.

5. Conflit d'intérêts

L'Émetteur atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe, au jour de la Note d'Information, entre l'Émetteur, son actionnaire et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

Les comptes annuels pour l'exercice 2020 sont repris en annexe 2.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2020 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net n'est pas suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois. Néanmoins, le financement apporté par les Investisseurs dans le cadre de la présente Offre permettra à l'Émetteur d'avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois.

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2021, ses capitaux propres s'élèvent à -266.350,18 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2021, son endettement s'élève à 2.029.514,81 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

DETTE	2.029.515
VIII. Dettes à plus d'un an	0
A. Dettes financières	0
B. Dettes commerciales	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0
D. Dettes diverses	0
IX. Dettes à un an au plus	2.029.515
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	1.123.906
B. Dettes financières	0
C. Dettes commerciales	60.943
D. Acomptes reçus sur commandes	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	30.125
F. Dettes diverses	814.540
X. Comptes de régularisation	0

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin de l'exercice social auquel ont trait les derniers comptes annuels visés ci-avant et la date de la Note d'Information.

C. Identité de l'Offreur

BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019.

Adresse du site Internet : www.beebonds.com

L'Émetteur a confié à BeeBonds SRL l'organisation, la structuration et, au travers de sa plateforme, la commercialisation des Obligations.

PARTIE III - INFORMATIONS CONCERNANT L'OFFRE DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT

A. Description de l'Offre

Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	750.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	04/02/2022
Date de clôture de l'Offre	10/02/2022
Date d'émission prévue des Obligations	11/02/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	11/02/2022

Frais à charge des Investisseurs	Aucun
----------------------------------	-------

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com). Cette notification précisera la date et l'heure de la clôture anticipée.

Sursouscription

L'attention des Investisseurs est attirée sur le fait qu'il est probable que, en cas de sursouscription, aucune Obligation ne leur soit allouée ou qu'ils n'obtiennent pas l'intégralité du montant pour lequel ils auront fait une demande de souscription et, dans ce cas, que le montant de leur souscription sera réduit.

Les Obligations seront allouées sur base du principe « 1^{er} arrivé, 1^{er} servi », ce qui signifie que les Investisseurs se verront attribuer des Obligations par ordre de souscription (le premier étant servi avant le deuxième, le deuxième avant le troisième, et ainsi de suite) jusqu'à ce que le montant maximal de l'Offre ait été atteint.

Les Investisseurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis aux Obligataires. L'information sera reprise sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

Le montant des intérêts ainsi dus sera calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2^{ème}) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de cinq cent mille euros (500.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisés par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

Les résultats de l'Offre de souscription à l'Emprunt Obligataire seront publiés dès que possible après la clôture (le cas échéant, de manière anticipée) de la Période de Souscription sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com).

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 11/02/2022, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

En cas de période de souscription complémentaire, la date de paiement des souscriptions complémentaires à l'Emprunt Obligataire sera communiquée par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, étant entendu que le paiement devra intervenir deux Jours Ouvrés après la souscription.

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 11/02/2002. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément au Livre 5 - Article 5:27 du Code des sociétés et associations.

Frais de l'Emission

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt Obligataire sont à charge de l'Émetteur.

B. Raisons de l'Offre

1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Utilisation projetée des montants recueillis

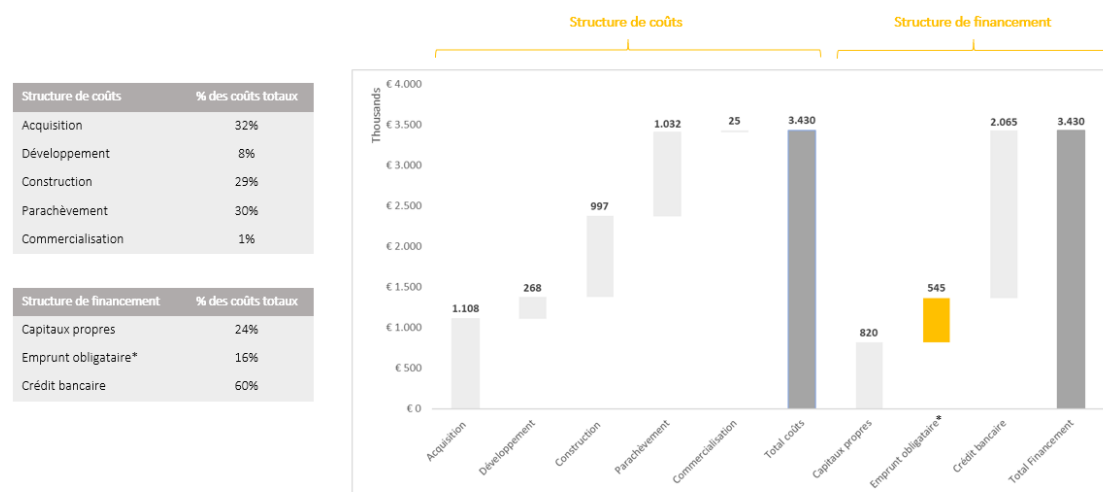
Le produit de l'Offre sera utilisé comme suit (partant du principe que le montant maximum de 750.000 EUR est atteint):

- i. 546.000 EUR (72,8%) seront utilisés exclusivement pour financer le Projet (cf. point suivant) ;
- ii. 204.000 EUR (27,2%) seront bloqués sur un compte séquestre au titre de garantie du paiement des intérêts et du respect des obligations en vertu de l'Emprunt Obligataire.

2. Détails du financement du Projet

Besoin de financement

Le besoin de financement total de l'Émetteur pour le Projet s'élève à 3.430.000 EUR.



* Nantissement de 205.000 € couvrant les intérêts de la première année et le gap éventuel avec les ventes futures

L'Émetteur va financer le Projet comme suit :

1. « Capitaux propres » sous la forme d'une avance de l'actionnaire de l'Émetteur de 819.540 EUR ;
2. Un financement bancaire de 2.065.000 EUR en deux tranches, à savoir : (i) 1.630.000 EUR au départ et (ii) une majoration de 435.000, selon les modalités suivantes;
 - Crédit : Triodos;

- Date d'octroi : 01/01/2020;
 - Type de crédit : Crédit à terme;
 - Échéance : 01/01/2023 - Un accord de principe a déjà été reçu concernant l'extension de la date d'échéance du crédit. Une demande d'extension sera introduite fin 2022 pour une nouvelle échéance au 01/01/2025 (Cette échéance ne pourra être postérieure à l'échéance de l'Emprunt Obligataire);
 - Montant : 1.630.000 EUR;
 - Objet : Ce crédit est affecté à l'acquisition d'une ancienne grange à l'état de gros œuvre ouvert et à son redéveloppement en 8 duplex avec 7 parkings et 8 garages;
 - Taux : 3,45%
 - Sûretés :
 - Hypothèque en premier rang pour un montant de 25.000 EUR sur le bien immobilier sis Rue des Chapelles 7 à Rhisnes;
 - Mandat hypothécaire pour un montant de 1.605.000 EUR sur le bien immobilier sis Rue des Chapelles 7 à Rhisnes.
 - Avenant : Crédit initial majoré de 435.000 EUR en T4 2021 utilisable sous la forme d'un crédit à terme pour une durée de 1 an (échéance au 01/01/2023 mais avec un taux de 3,55%). Les modalités précitées restent en vigueur. Outre les conditions mentionnées ci-dessus, les suivantes seront également d'application :
 - Cautionnement solidaire et indivisible de l'actionnaire pour un montant de 2.065.000 EUR;
 - Mandat hypothécaire pour un montant de 435.000 EUR sur le bien immobilier sis Rue des Chapelles 7 à Rhisnes ;
 - Nantissement au profit de la banque de la totalité des actions de l'Émetteur pour un capital garanti de 2.065.000 EUR augmenté des accessoires d'un montant de 206.500 EUR.
3. L'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note, à hauteur de maximum 546.000 EUR (le solde de 204.000 EUR étant bloqués sur un compte séquestre au titre de garantie du paiement des intérêts et du respect des obligations en vertu de l'Emprunt Obligataire).

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé ci-avant est suffisant pour la réalisation du Projet.

La rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR					
	% des ventes	Prix de vente	# m ² de unité	# m ² extérieur	Prix/m ² de unité
Parkings privés	1,1%	45.500 €	7		6.500 €
Garages privés	2,9%	120.000 €	8		15.000 €
Logements	95,1%	3.963.644 €	1.019 *	429 **	3.213 €
Duplex 3 chambres - 1		535.800 €	138	101	2.842 €
Duplex 3 chambres - 2		521.981 €	147	104	2.623 €
Duplex 3 chambres - 3		502.250 €	135	100	2.715 €
Duplex 3 chambres - 4		549.600 €	139	100	3.003 €
Duplex 2 chambres - 5		456.925 €	136	6	3.840 €
Duplex 2 chambres - 6		474.513 €	124	6	3.786 €
Duplex 2 chambres - 7		496.250 €	119	6	3.761 €
Duplex 2 chambres - 8		486.325 €	119	6	4.092 €
Participations raccord. - Acte	1,0%	40.000 €			
Total ventes estimées		4.169.144 €			
* m ² nets hors balcons, terrasses et jardins					
** m ² extérieurs sont valorisés à 50% dans le calcul du prix/m ²					
Coûts du projet - En EUR					
	% des coûts	Coûts	# m ²	Coûts / m ²	
Acquisition incl us droits et frais de notaire	32,3%	1.107.579 €	5.316 *	208 €	
Développement	7,8%	288.309 €	2.037	132 €	
Construction (incl us parkings, garages et aménagements extérieurs)	29,1%	997.482 €	2.037	490 €	
Parachèvement	30,1%	1.031.757 €	2.037	507 €	
Commercialisation	0,7%	25.000 €			
Total coûts du projet		3.430.127 €			
* m ² coûts correspondant au total des m ² bruts des duplex et des m ² extérieurs					
Financement - En EUR					
Crédit bancaire		2.065.000 €			
Emprunt obligataire via BeeBonds		750.000 €			
Capitaux propres		819.540 €			
Total financement		3.634.540 €			
Frais financiers - En EUR					
Intérêts sur crédit bancaire		146.784 €			
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		150.000 €			
Frais bancaires et de financement		52.815 €			
Total frais financiers		349.599 €			
ROI				10%	
ROI imprévus 5% phase 2				13%	
ROI remboursement anticipé				14%	

Source : management

Commentaires :

- La rentabilité ci-dessus est basée sur le permis modificatif introduit au premier trimestre de 2022 (cette demande porte notamment sur la conversion de 8 emplacements de parking extérieur en 8 garages fermés. Si cette demande est refusée, l'impact serait de ne pas avoir de garages à vendre mais bien des emplacements de parkings) ;
- Les prix de ventes au m² correspondent à la fourchette haute des prix de marché pour des constructions neuves dans la région ;
- La vente des parkings extérieurs ouverts et des garages extérieurs fermés sera indépendante à la vente des appartements ;
- Les appartements, les garages et les parkings seront vendus sous le régime TVA ;
- Les coûts de construction au m² correspondent à ceux reflétés dans les devis reçus par l'entrepreneur (et autres sous-traitants) ;
- Le contrat d'entreprise pour la phase 1 est conclue en enveloppe fermée. Néanmoins, des sécurités pour imprévus, de l'ordre de 5% en Phase 1 et 10% en phase 2, ont été budgétées ;
- Les frais financiers se composent :
 - Des intérêts sur les crédits bancaires ;
 - Des intérêts concernant l'émission obligataire (objet de la présente Note) basés sur une levée de fonds de 750.000 EUR à 8% sur 2,5 ans ;
 - Des frais de banque liés à l'octroi du prêt ainsi que des frais liés à l'Emprunt Obligataire ;
- La marge projet avant impôts et frais de fonctionnement s'élève à 389.000 EUR ;
- Le ROI* du projet de 10% est en dessous des standards du marché. Cependant, celui-ci peut être nuancé. En effet, comme mentionné ci-dessus, des surcoûts de l'ordre de 5% en phase 1 et de 10% en phase 2 ont été comptabilisés. Ce ROI a été normalisé en tenant compte d'une sécurité pour imprévus de 5% uniquement pour la phase 2 (la phase 1 étant conclue en enveloppe fermée).

Le résultat mène à un ROI de 13%. Enfin, compte tenu des projections (cfr. Le plan de trésorerie), le remboursement de l’Emprunt Obligataire devrait être réalisé anticipativement (après 2 ans). Cette opération permettrait d’atteindre un ROI de 14%.

**(Ventes – (Coûts du projet + Frais financiers)) / (Coûts du projet + Frais financiers). Les frais de fonctionnement ne sont pas repris dans le calcul du ROI.*

Plan de trésorerie

Cash planning - EUR	YTD	Phase 1				Phase 2				T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	Total
		T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023					
Cash début de période	-	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	
Projet														
Acquisitions	(1.107.579)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.107.579)
Coûts de développement	(171.405)	-	-	(48.452)	(48.452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(268.309)
Coûts de construction	(426.150)	(205.984)	(139.943)	(94.526)	(94.526)	(36.353)	-	-	-	-	-	-	-	(997.482)
Coûts de parachèvement	-	(232.081)	(178.142)	(187.974)	(30.977)	(137.784)	(161.425)	(108.375)	-	-	-	-	-	(1.031.757)
Coûts de commercialisation	-	-	-	(6.250)	(6.250)	(6.250)	(6.250)	-	-	-	-	-	-	(25.000)
Ventes des appartements	-	-	-	-	1.031.906	1.063.313	-	569.600	1.504.325	-	-	-	-	4.169.144
Frais de fonctionnement	(212.837)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(7.500)	(302.837)
Variation BFR	60.718	(60.718)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financement														
Crédit bancaire	1.123.906	(153.203)	333.957	355.954	(827.128)	(799.594)	189.406	(223.298)	-	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire BeeBonds	-	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750.000)
Fonds propres	819.540	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	819.540
Frais financiers														
Intérêts bancaires	(57.698)	(9.694)	(8.372)	(11.253)	(17.073)	(14.231)	(14.231)	(14.231)	-	-	-	-	-	(146.784)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	30.000	(150.000)
Frais bancaires et de financement	(815)	(48.500)	-	-	-	(1.600)	-	-	-	(1.600)	-	-	(300)	(52.815)
Cash fin de période	27.680	-	-	-	-	-	-	221.196	1.718.021	1.648.921	1.641.421	1.633.921	906.121	

Source : Management

Commentaires

- Les fonds récoltés serviront exclusivement à financer le Projet (sous réserve de 204.000 EUR qui seront bloqués sur un compte séquestre au titre de garantie du paiement des intérêts et du respect des obligations en vertu de l’Emprunt Obligataire);
- Le remboursement du financement obligataire est prévu au quatrième trimestre de 2024;
- Le remboursement du financement bancaire est estimé en au troisième trimestre de 2023;
- La TVA n’a pas été prise compte tenu du régime TVA appliqué sur le Projet.

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en *Annexe* à la présente Note d’Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l’adhésion explicite et sans réserve de l’Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l’Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d’aucune garantie. Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par l’actionnaire de l’Émetteur. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	Créons Ensemble 1 - 8% - 2,5 ans du 11/02/2022 au 10/08/2024
Valeur nominale	500 EUR
Date d’Échéance	10/08/2024
Date de Remboursement à l’Échéance	11/08/2024

Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 11/02/2023, 11/02/2024 et 11/08/2024
ISIN	BE6333061289

PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

Informations aux Obligataires	Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site de BeeBonds (www.beebonds.com).
Droit applicable	Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.
Litiges	Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes annuels de l'Émetteur pour l'exercice 31/12/2020.

A. DÉFINITIONS

Les termes et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent document (les « Termes et Conditions ») avec une majuscule, ont la signification suivante :

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	CREONS ENSEMBLE 1, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège à Rue du Fond Cattelain 2/2.2, 1435 Mont-Saint-Guibert et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0731.719.104.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de deux années et demi (2,5), entre le 11/02/2022 et le 10/08/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6333061289.
<u>Exact/Exact ICMA :</u>	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>FSMA :</u>	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les

Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.

<u>Jour(s) Ouvré(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 2 février 2022 établie par l'Émetteur 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.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 5 - Articles 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

En cas de négociation et au cas où une transaction serait nouée sous seing privé ou via Expert Market d'Euronext Bruxelles par le biais d'un intermédiaire financier choisi par l'Obligataire, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur et le transfert devra être notifié à l'Émetteur pour lui être opposable et être transcrit dans le Registre des Obligataires.

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinq cents euros (500 EUR).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) représenté par mille cinq cents (1.500) Obligations de chacune cinq cents euros (500 EUR) de valeur nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de deux années et demi (2,5), calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 11/02/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 10/08/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 11/08/2024. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

Sous réserve de l'application des réglementations en matière de cessibilité des titres, les Obligations sont librement cessibles.

La propriété des Obligations se transmettra par inscription du transfert dans le Registre des Obligataires.

2. Destination

L'Émetteur utilisera l'Emprunt Obligataire afin de financer le(s) Projet(s) tel que défini(s) dans la Note d'Information.

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à 100 pour cent (100%) de la valeur nominale des Obligations et sera entièrement libéré à première demande de l'Émetteur et au plus tard à la Date d'Émission, étant entendu qu'en cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de cinq cents euros (500 EUR) avec un minimum de cinq cents euros (500 EUR) par Investisseur.

4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie.

Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit.

Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0731.719.104;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de huit pour cent (8%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

6.2. Calcul des Intérêts

Le montant des intérêts annuels dû au titre de chaque Obligation sera calculé par référence à la valeur nominale des Obligations détenues par chaque Obligataire, le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les intérêts dus, s'ils doivent être calculés sur une période inférieure à un an, seront calculés sur une base Exact/Exact ICMA pour chaque période, le résultat étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8 et 9 infra sauf si le paiement du principal des Obligations a été indûment empêché ou refusé. Dans ce cas, les Obligations continueront à porter intérêt au taux précité, jusqu'à la date à laquelle tous les montants dus au titre des Obligations seront versés par l'Émetteur au profit des Obligataires.

6.3. Paiement des Intérêts

Les Intérêts sont payables à chaque anniversaire de la Date de l'Emission initiale et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, définissant les Dates de Paiement des Intérêts. S'il s'avérait qu'une des Dates de Paiement des Intérêts devait intervenir à une date qui ne serait pas un Jour Ouvré, la Date de Paiement des Intérêts interviendra le prochain Jour Ouvré qui suit la date d'anniversaire.

7. Paiement

7.1. Paiements

Sans préjudice du Livre 5 - Article 5:29 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

Tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations sont effectués dans le respect de toutes les lois ou réglementations fiscales applicables.

Si la date du paiement de sommes en principal ou intérêts n'est pas un Jour Ouvré, le paiement sera effectué le Jour Ouvré suivant. Ce report ne donnera droit à aucun intérêt supplémentaire ou autre paiement.

7.2. Retard de Paiement

Tout paiement effectué par l'Émetteur hors des délais prévus dans les Termes et Conditions portera intérêts au taux annuel brut de douze pour cent (12%) à partir de la date à laquelle le paiement prévu aurait dû être effectué et jusqu'à la date à laquelle il aura été effectué.

7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensemble des Codes et réglementations sur les taxes assimilées aux impôts sur les revenus et ce, après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition. L'Émetteur ne sera pas tenu de payer un quelconque montant supplémentaire ou futur lié à une telle déduction ou retenue.

8. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 11/08/2024 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires,

le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ;

cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :

- (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;
 - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;
- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours suivant l'envoi et la publication de l'Avis aux Obligataires pour faire savoir à l'Émetteur, par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à l'Émetteur dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

En cas de réalisation de l'événement susvisé, toutes les sommes dues par l'Émetteur aux Obligataires ayant demandé le remboursement de tout ou partie de leur(s) Obligation(s) au titre des Obligations visées dans la notification deviendront exigibles trente (30) jours après la date de la notification.

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect du Livre 5 - Articles 5:110 et 5:111 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément au Livre 5 - Articles 5:107 et 5:109 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

L'Assemblée Générale des Obligataires a par ailleurs le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur de modifier certaines dispositions des Termes et Conditions ou de renoncer au bénéfice de l'une ou plusieurs des dispositions des Termes et Conditions.

L'organe d'administration de l'Émetteur et, le cas échéant, le commissaire peuvent convoquer l'Assemblée Générale des Obligataires. Ils doivent convoquer cette assemblée sur la demande d'Obligataires représentant au moins le cinquième du nombre d'Obligations en circulation. Les convocations à l'Assemblée Générale des Obligataires sont faites, dans le respect des dispositions du Code des sociétés et des associations au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée.

L'Assemblée Générale des Obligataires est présidée par le président de l'organe d'administration de l'Émetteur et, en cas d'empêchement, par un autre membre de l'organe d'administration. Le président désigne un secrétaire qui peut ne pas être un Obligataire et choisit deux scrutateurs parmi les Obligataires présents.

Tout Obligataire peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, Obligataire ou non. L'organe d'administration de l'Émetteur détermine la forme des procurations.

Chaque Obligataire détiendra un pouvoir de représentation et de vote en proportion du nombre d'Obligations dont il pourra faire preuve de propriété, par rapport au nombre d'Obligations en circulation.

L'Assemblée Générale des Obligataires ne peut valablement délibérer et statuer que si ses membres représentent la moitié au moins du nombre d'Obligations en circulation. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation est nécessaire et la deuxième assemblée délibère et statue valablement, quel que soit le nombre d'Obligations représenté. Aucune résolution ne pourra être considérée comme étant valablement approuvée si elle est votée par des membres représentant ensemble, par eux-mêmes ou par leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

Les résolutions valablement approuvées par l'Assemblée Générale des Obligataires lient tous les Obligataires.

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 5 - Articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. Avis aux Obligataires

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré après envoi. Tout événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires fera l'objet d'un Avis aux Obligataires.

12. Information aux Obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Émetteur seront disponibles sur le site internet de BeeBonds.

13. Intégralité

Les Termes et Conditions et la Note d'Information contiennent l'ensemble des modalités et conditions applicables aux Obligations émises et à l'Emprunt Obligataire et priment sur tout autre document qui aurait été transmis aux Obligataires préalablement à leur souscription à une ou plusieurs Obligations.

14. Renonciation

La non-exécution d'un droit n'entraîne pas la renonciation à celui-ci, à moins que cette renonciation ne soit stipulée par un écrit signé de celui qui renonce. De même, la renonciation à un droit n'entraîne pas la renonciation à tout autre droit pouvant résulter des Termes et Conditions.

15. Droit Applicable

Les Obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit belge.

16. Litiges

Tout différend relatif à l'interprétation, la validité ou le respect des Termes et Conditions que l'Émetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux francophones de Bruxelles.

70	30/06/2021	BE 0731.719.104	9	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	21292.00485	M-cap 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **CREONS ENSEMBLE 1**
 Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée
 Adresse: AVENUE EDISON N°: 19 Boîte:
 Code postal: 1300 Commune: Wavre
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Brabant wallon
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0731.719.104

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 31-07-2019

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 06-05-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2020 au 31-12-2020

Exercice précédent du - au -

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

M-cap 6.1.1, M-cap 6.1.2, M-cap 6.1.3, M-cap 6.2, M-cap 6.3, M-cap 6.4, M-cap 6.6, M-cap 7.1, M-cap 7.2, M-cap 8, M-cap 9, M-cap 10, M-cap 11, M-cap 12, M-cap 13, M-cap 14, M-cap 15, M-cap 16

N°	BE 0731.719.104		M-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

N°	BE 0731.719.104		M-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	1.452.695	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.393.917	
Stocks		30/36	1.393.917	
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	51.844	
Créances commerciales		40		
Autres créances		41	51.844	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	6.934	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	1.452.695	

Ann.

PASSIF**CAPITAUX PROPRES****Apport**

Capital

Capital souscrit

Capital non appelé

En dehors du capital

Primes d'émission

Autres

Plus-values de réévaluation**Réserves**

Réserves indisponibles

Réserve légale

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)

(+)/(-)

Subsides en capital**Avance aux associés sur la répartition de l'actif net****PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS****Provisions pour risques et charges**

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

Impôts différés**DETTES****Dettes à plus d'un an**

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Dettes à un an au plus

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

Dettes financières

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Comptes de régularisation**TOTAL DU PASSIF**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
	10/15	<u>-223.056</u>	
	10/11	5.000	
	10		
	100		
	101		
	11	5.000	
	1100/10		
	1109/19	5.000	
	12		
	13		
	130/1		
	130		
	1311		
	1312		
	1313		
	1319		
	132		
	133		
	14	-228.056	
	15		
	19		
	16		
	160/5		
	160		
	161		
	162		
	163		
	164/5		
	168		
	17/49	<u>1.675.751</u>	
	17		
	170/4		
	172/3		
	174/0		
	175		
	176		
	178/9		
	42/48	1.675.751	
	42	900.797	
	43		
	430/8		
	439		
	44	170.082	
	440/4	170.082	
	441		
	46		
	45		
	450/3		
	454/9		
	47/48	604.872	
	492/3		
	10/49	1.452.695	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute		9900	-81.845	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	124.046	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	-205.891	
Produits financiers		75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	22.165	
Charges financières récurrentes		65	22.165	
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	-228.056	
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	-228.056	
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	-228.056	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-228.056	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-228.056	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-228.056	
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I PRINCIPES GENERAUX.

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions du chapitre II de l'arrêté royal du 8 octobre 1976 relatif aux comptes annuels des entreprises.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

-NEANT

-

Ces dérogations se justifient comme suit :

-NEANT

-

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

-NEANT

-

Les règles d'évaluation [] N'ONT PAS été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent ; dans l'affirmative, la modification concerne :

-

et influence [] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de [] EUR.

Le compte de résultats [] N'A PAS été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieure ; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

-

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

-NEANT PREMIER EXERCICE

-

-

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

-

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

-

-

II. REGLES PARTICULIERES

FRAIS D'ETABLISSEMENT :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charges sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

-

-

FRAIS DE RESTRUCTURATION :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [] ont été portés à l'actif ; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

-

-

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend [] EUR de frais de recherche et de développement.

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [] est supérieure à 5 ans.

Dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit :

-

-

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Des immobilisations corporelles [] N'ONT PAS été réévaluées durant l'exercice.

Dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

-

-

-

AMORTISSEMENTS ACTES PENDANT L'EXERCICE :

ACTIFS	METHODE	BASE		TAUX EN %	
		L (Linéaire)	NR (non rééval.)	Principal	Frais access.
	D (Dégressive)	R (réévaluée)	min-max	min-max	
	A = autres				
1.Frais d'établissement	L	NR	100,00-100,00		
2.Immobilisations incorporelles	L	NR	10,00-50,00		
3.Bâtiments industriels,) administratifs ou commerciaux(1)	L	NR	10,00-50,00		
4.Installations, machines et outillage(1)	L	NR	10-33,33		
5.Matériel roulant(1)	L	NR	20-50,00		
6.Matériel de bureau et mobilier(1)	L	NR	20-50,00		
7.Autres immobilisations corporelles)	L	NR	20-50,00		

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés.

Montant pour l'exercice : EUR

Montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après 31 déc. 1983 : EUR.

(1) y compris les actifs détenus en location-financement ; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Des participations [] ont été réévaluées durant l'exercice dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

N°	BE 0731.719.104	M-cap 6.5
----	-----------------	-----------

FABRICATIONS :

Le coût de revient des fabrications [] les frais indirects de production.
Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.
En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ [] % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

COMMANDES EN COURS D'EXECUTION :

Les commandes en cours sont évaluées :

[]

DETTES :

Le passif [] NE COMPORTE PAS DE dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative ces dettes [] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

DEVICES :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

-

-

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

-

-

CONVENTION DE LOCATION-FINANCEMENT :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (Article 46bis par.3 de l'arrêté royal du 8 octobre 1976), mentionner les redevances et loyers afférents à l'exercice se sont élevés pour les locations-financement de biens immobiliers à : [] EUR.