

## BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE

Dit crowdfundingaanbod is niet gecontroleerd of goedgekeurd door de Autoriteit Voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) of de European Securities and Markets Authority (ESMA). De geschiktheid van uw ervaring en kennis zijn niet noodzakelijkerwijs beoordeeld voordat u toegang kreeg tot deze investering. Door deze belegging te doen, aanvaardt u het volledige risico van deze belegging, inclusief het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

### **Risicowaarschuwing**

Investeren in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van gedeeltelijk of geheel verlies van het geïnvesteerde geld. Uw investering wordt niet gedekt door de depositogarantiestelsels die zijn ingesteld in overeenstemming met Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad<sup>1</sup>. Evenmin wordt u gedekt door de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld in overeenstemming met Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad<sup>2</sup>. Het is mogelijk dat u geen rendement op uw belegging ontvangt. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw vermogen te beleggen in crowdfundingprojecten. Het is mogelijk dat u de beleggingsinstrumenten niet kunt verkopen wanneer u dat wenst. Als u ze kunt verkopen, kunt u niettemin verliezen lijden.

### **Pré-contractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers**

Niet-ervaren beleggers genieten een bedenktijd waarin zij te allen tijde kunnen terugkomen op hun aanbod om te investeren of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod zonder opgave van redenen en zonder boete. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren belegger een aanbod doet om te investeren of zijn of haar blijk van belangstelling kenbaar maakt en verstrijkt na afloop van vier kalenderdagen.

Het intrekken van de inschrijving of interesse kan worden in de praktijk gebracht door een mail te sturen naar [hello@beebonds.com](mailto:hello@beebonds.com) met vermelding van de datum van de beleggingsaanbieding of de blijk van belangstelling, het bedrag en de naam van de belegger. Deze e-mail zal resulteren in de annulering van de beleggingsaanbieding of blijk van belangstelling en de terugbetaling van het nominale bedrag van de obligatie(s) waarop is ingeschreven.

## Overzicht van het crowdfundingaanbod

<b>Identificatie van het Aanbod</b>	984500CC5969JC88EC36– 6348250851
<b>Projectdrager en naam van het project</b>	Dream House Invest SRL – Project Dream House
<b>Type aanbieding en instrument type</b>	Aanbieding via Beebonds van achtergestelde obligaties (de <b>Obligaties</b> ) voor de financiering van Dream House Invest BV (de <b>Aanbieding</b> )
<b>Doelbedrag emissie</b>	1.000.000 EUR
<b>Deadline</b>	21 december 2023 om 16u

## Deel A : Informatie over de projectdrager en het crowdfundingproject

a)	<b>Projectdrager en crowdfundingproject</b>
<b>Identiteit:</b>	Dream House Invest BV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Bergensesteenweg 1229 te 1070 Brussel en ingeschreven in de “Kruispuntbank van Ondernemingen” onder het nummer 0558.926.767 (de <b>Projectdrager</b> )
<b>Rechtsvorm:</b>	Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
<b>Contactinformatie:</b>	Maatschappelijke zetel: Bergensesteenweg 1229 te 1070 Brussel Telefoonnummer: 0494 18 21 19 e-mail: <a href="mailto:pablo@dreamhouseinvest.com">pablo@dreamhouseinvest.com</a>
<b>Eigendom:</b>	Op 6 december 2023, werd 99% van het kapitaal van de Projectdrager aangehouden door Pablo Alvarez Godoy en 1% door Mélodie Bombaert
<b>Directie:</b>	De Projectdrager wordt geleid door één enkele bestuurder, Dhr Pablo Alvarez Godoy

<sup>1</sup>Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels en garantiestelsels ([JO L 173 du 12.6.2014, p. 149](#)).

<sup>2</sup>Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels ([JO L 84 du 26.3.1997, p. 22](#)).

b)	<p><b>Verantwoordelijkheid voor de geleverde informatie in deze nota met essentiële beleggingsinformatie</b></p> <p>De Projectdrager, Dhr Pablo Alvarez Godoy, als enige bestuurder van de Projectdrager, verklaart dat naar zijn beste weten geen informatie is weggelaten of kennelijk misleidend of onjuist is. De Projectdrager en Dhr Pablo Alvarez Godoy zijn verantwoordelijk voor het opstellen van deze Essentiële Beleggingsinformatie. De verantwoordelijkheidsverklaring van deze personen is te vinden in Bijlage A, in overeenstemming met Artikel 23.9 van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad van 7 oktober 2020 betreffende Europese crowdfundingdiensten voor ondernemers.</p>																																																								
c)	<p><b>Hoofdactiviteit van de Projectdrager</b></p> <p>De Projectdrager is een patrimoniaal familiebedrijf, is gespecialiseerd in het renoveren en beheren van vastgoed in België, met een gediversifieerde portefeuille die voornamelijk bestaat uit residentieel vastgoed. Ze bezit vastgoedbeleggingen, waarvan sommige met gelijkvloerse winkels, op toplocaties in heel België. De activiteiten zijn onderverdeeld in drie hoofdonderdelen, die elk bijdragen aan het algehele succes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aankoop en behoud: ze identificeert en verwerft veelbelovende eigendommen om ze op lange termijn in portefeuille te houden. Dankzij deze strategie kan het bedrijf de waarde van activa op lange termijn kapitaliseren en stabiele inkomsten genereren.</li> <li>- Vastgoedmakelaardij (aankoop en wederverkoop): het bedrijf is actief op de markt voor wederverkoop van vastgoed en identificeert aankoop- en wederverkoopopportunities op korte termijn. Dankzij haar grondige kennis van de Belgische vastgoedmarkt kan ze lucratieve transacties uitvoeren.</li> <li>- Verhuur op korte termijn: het beheert 15 huurwoningen op korte termijn in het centrum van Brussel. Dankzij deze activiteit kan ze tegemoetkomen aan de behoeften van reizigers en de inkomsten van haar eigendommen optimaliseren door de bezettingsgraad te maximaliseren. Zie website: <a href="https://dreamhouseinvest.com/">https://dreamhouseinvest.com/</a></li> </ul>																																																								
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente financiële overzichten van de Projectdrager</b> De jaarrekening van de Projectdrager bevinden zich in de Bijlage C: consult (nbb.be).</p>																																																								
e)	<p><b>Financiële kerncijfers en ratio's voor de Projectdrager over de laatste drie jaar (indien beschikbaar)</b></p> <p>Presentatie van voorlopige jaarlijkse financiële kerncijfers en ratio's (bedragen zijn vermeld in euro's en de jaarlijkse afsluitdatum is 30 juni). De rekeningen per 30 juni 2023 zijn nog niet goedgekeurd.</p> <table border="1" data-bbox="108 976 1318 1424"> <thead> <tr> <th></th> <th>30/06/21</th> <th>30/06/22</th> <th>30/06/23</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Omzet ;</td> <td>1.066.186</td> <td>444.822</td> <td>2.475.500</td> </tr> <tr> <td>Jaarlijkse nettowinst ;</td> <td>100.300</td> <td>-606.436</td> <td>53.259</td> </tr> <tr> <td>Totale activa ;</td> <td>6.616.166</td> <td>7.510.356</td> <td>6.689.747</td> </tr> <tr> <td>Bruto winstmarge ;</td> <td>675.955</td> <td>16.350</td> <td>631.767</td> </tr> <tr> <td>Operationele winstmarge ;</td> <td>389.907</td> <td>-272.715</td> <td>297.099</td> </tr> <tr> <td>Netto winstmarge ;</td> <td>100.300</td> <td>-606.436</td> <td>53.259</td> </tr> <tr> <td>Netto schulden ;</td> <td>5.846.121</td> <td>7.378.244</td> <td>6.543.875</td> </tr> <tr> <td>Verhouding schulden/eigen vermogen;</td> <td>974%</td> <td>76543%</td> <td>10509%</td> </tr> <tr> <td>Liquiditeit in enge zin (quick ratio) ;</td> <td>79%</td> <td>69%</td> <td>31%</td> </tr> <tr> <td>Dekkingsratio van de schulden ;</td> <td>252%</td> <td>-21%</td> <td>206%</td> </tr> <tr> <td>EBITDA ;</td> <td>642.401</td> <td>-72.102</td> <td>503.872</td> </tr> <tr> <td>Rendement op eigen vermogen ;</td> <td>16,3%</td> <td>-6188,6%</td> <td>84,5%</td> </tr> <tr> <td>Verhouding immateriële vaste activa en totale activa</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> <td>0,0%</td> </tr> </tbody> </table>		30/06/21	30/06/22	30/06/23	Omzet ;	1.066.186	444.822	2.475.500	Jaarlijkse nettowinst ;	100.300	-606.436	53.259	Totale activa ;	6.616.166	7.510.356	6.689.747	Bruto winstmarge ;	675.955	16.350	631.767	Operationele winstmarge ;	389.907	-272.715	297.099	Netto winstmarge ;	100.300	-606.436	53.259	Netto schulden ;	5.846.121	7.378.244	6.543.875	Verhouding schulden/eigen vermogen;	974%	76543%	10509%	Liquiditeit in enge zin (quick ratio) ;	79%	69%	31%	Dekkingsratio van de schulden ;	252%	-21%	206%	EBITDA ;	642.401	-72.102	503.872	Rendement op eigen vermogen ;	16,3%	-6188,6%	84,5%	Verhouding immateriële vaste activa en totale activa	0,0%	0,0%	0,0%
	30/06/21	30/06/22	30/06/23																																																						
Omzet ;	1.066.186	444.822	2.475.500																																																						
Jaarlijkse nettowinst ;	100.300	-606.436	53.259																																																						
Totale activa ;	6.616.166	7.510.356	6.689.747																																																						
Bruto winstmarge ;	675.955	16.350	631.767																																																						
Operationele winstmarge ;	389.907	-272.715	297.099																																																						
Netto winstmarge ;	100.300	-606.436	53.259																																																						
Netto schulden ;	5.846.121	7.378.244	6.543.875																																																						
Verhouding schulden/eigen vermogen;	974%	76543%	10509%																																																						
Liquiditeit in enge zin (quick ratio) ;	79%	69%	31%																																																						
Dekkingsratio van de schulden ;	252%	-21%	206%																																																						
EBITDA ;	642.401	-72.102	503.872																																																						
Rendement op eigen vermogen ;	16,3%	-6188,6%	84,5%																																																						
Verhouding immateriële vaste activa en totale activa	0,0%	0,0%	0,0%																																																						
f)	<p><b>Beschrijving van het crowdfundingproject met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken ervan</b></p> <p>Het project bestaat uit 5 vastgoedprojecten in Gooik, Halle en Sint-Pieters-Leeuw (X3), de renovatie ervan en de verkoop per eenheid van 19 appartementen, een magazijn en 10 garages.</p> <p>De obligatie-uitgifte zal het mogelijk maken om deze vijf projecten voort te zetten en een deel van de aandeelhoudersvoorschotten terug te betalen.</p>																																																								

**Deel B: Belangrijkste kenmerken van het crowdfundingproces en voorwaarden voor het lenen van vermogen**

a)	<p><b>Minimumbedrag te lenen voor dit crowdfundingaanbod :</b></p> <p>650.000 EUR.</p> <p>De Projectdrager en de aanbieder van participatieve financiering (BeeBonds of het PFP) hebben nog geen offertes voor dit Project uitgebracht.</p>
b)	<p><b>Uiterste datum voor het bereiken van beoogde geleende bedrag (Uiterste Datum):</b> 21 december 2023 te 16.00</p>

	uur (met dien verstande dat de Inschrijvingsperiode (zoals gedefinieerd in de voorwaarden van de Obligaties uiteengezet in Bijlage B) zal beginnen om 11.00 uur op 12 december 2023).
c)	<p><b>Informatie over de gevolgen indien de te lenen fondsen niet bijeengebracht zijn op de uiterste datum</b></p> <p><b>Verlenging:</b> maximum 3 maanden, tot maximum 21 maart 2024.</p> <p><b>Voorwaarden van de verlenging:</b> geen enkele</p> <p><b>Gevolgen van de verlenging:</b> Beleggers die hebben ingeschreven op de Obligaties (de <b>Obligatiehouders</b>) voorafgaand aan een eventuele verlenging van de inschrijvingsperiode zullen op de hoogte worden gebracht via e-mail en zullen het recht hebben om hun belegging terug te trekken gedurende een periode van 4 kalenderdagen vanaf de dag waarop deze e-mail is verzonden. De middelen opgehaald tijdens de Initiële Inschrijvingsperiode kunnen worden gebruikt door de Project Drager en de Obligaties zullen worden uitgegeven in overeenstemming met de regels uiteengezet in deze Essentiële Beleggingsinformatie, onder voorbehoud van de mogelijkheid tot annulering waarnaar hieronder wordt verwezen. In geval van bijkomende inschrijvingsperiode(n) voor de Aanbieding zoals hierboven aangegeven, zal het nominale bedrag van elke inschrijving gedaan tijdens dergelijke periode(n) verhoogd worden met de verlopen intrest (<i>accrued interest</i>) tot op de datum van betaling van dergelijke bijkomende inschrijving, waarvan het bedrag van de wettelijk verschuldigde belastingen en taksen zal worden afgetrokken. Het in dit geval te betalen bedrag zal door BeeBonds aan de Investeerder worden meegedeeld in de Bevestigingsmail, samen met betalingsinstructies. De fondsen opgehaald tijdens elke bijkomende periode kunnen onmiddellijk door de Project Drager worden aangewend na de uitgifte van de betrokken Obligaties. Het bedrag van de verschuldigde interest zal worden berekend op een Exact/Exact ICMA basis, afgerond op de dichtstbijzijnde twee (2) decimalen (waarbij halve bedragen naar boven worden afgerond).</p> <p><b>Vervroegde afsluiting:</b> de Aanbieding kan vervroegd worden afgesloten zodra het minimum doelbedrag van 650.000 EUR is bereikt.</p> <p><b>Gevolgen indien het doel van de financiering niet wordt gehaald op de Uiterste Datum:</b> Als het minimum doelbedrag niet wordt gehaald, zullen de Obligaties niet worden uitgegeven en zullen alle inschrijvingen op dit Aanbod worden geannuleerd. Obligatiehouders zullen terugbetaald worden voor het bedrag van hun respectievelijke inschrijving (nominaal bedrag van de Obligaties + inschrijvingskosten) ten laatste 15 werkdagen na de closing datum.</p>
d)	<p><b>Het maximumbedrag van de Aanbieding, indien het verschil van het minimumbedrag dat in punt a) werd aangegeven</b></p> <p>Het maximumbedrag van het Aanbod is 1.000.000 EUR.</p>
e)	<p><b>Bedrag aan eigen vermogen dat is toegezegd door de Projectdrager aan het crowdfundingproject</b></p> <p>De Projectdrager zal het project Dream House financieren ter hoogte van 502.243 EUR door aandeelhoudersvoorschotten.</p>
f)	<p><b>Wijziging van de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projectdrager in het verband met het crowdfundingaanbod</b></p> <p>De schuldenlast van de Projectdrager per 30 september 2023 is 7.402.932 EUR en zal toenemen tot het bedrag dat onder dit Bod wordt opgehaald.</p>

### Deel C: Belangrijkste soorten risico's

<p><b>Type 1 —Risico's verbonden aan het Project</b></p> <p>Het belangrijkste risico in verband met de Projecten is dat het kasstroomplan niet wordt uitgevoerd, in het geval van een negatieve ontwikkeling van de kosten voor de voltooiing van de vastgoedprojecten die aanvankelijk door de betrokken partijen waren opgesteld (architect, bouwbedrijven, enz.), het niet verkopen van bepaalde appartementen of loten, of de verkoop ervan tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan die in het kasstroomplan. De Project Drager heeft een hoge schuldenlast. Dit betekent dat de fondsen van de Project Drager voornamelijk bestaan uit geleend kapitaal. Op 30 september 2023 had de Project Drager een totale schuld van 7.402.932 EUR.</p> <p>Aangezien de Obligaties achtergesteld zijn aan de banklening, zal de terugbetaling van de Obligaties bijgevolg achtergesteld zijn aan de terugbetaling van de bankfinanciering verkregen door de Project Drager met betrekking tot de Projecten, onverminderd de betaling van interest door de Project Drager op elke vervaldag. Er bestaat daarom een risico dat de Project Drager niet aan zijn verplichtingen (betaling van rente en/of terugbetaling van hoofdsom) kan voldoen in geval van faillissement. Het vermogen van de Project Drager om aflossingen te doen is voornamelijk afhankelijk van de verkopen die in verband met de Projecten worden gedaan. De Project Drager heeft de intentie om in de toekomst andere vastgoedprojecten uit te voeren dan die beschreven in deze Essentiële Beleggingsinformatie. De inhoud en het risico van deze projecten zijn op dit moment niet bekend, maar ze zouden kunnen verschillen van de Projecten beschreven in deze essentiële beleggingsinformatie en de</p> <p>Obligatiehouders zullen geen veto- of interventierechten hebben over deze projecten. Ze zullen echter op een identieke manier gestructureerd zijn en zullen ook vreemd vermogen vereisen (in het bijzonder van bankinstellingen). De Obligaties kunnen ook achtergesteld worden aan dergelijke nieuwe bankleningen. Bovendien zullen deze projecten juridisch niet worden "opgedeeld" binnen de vennootschap en bijgevolg kunnen de risico's verbonden aan één project repercussies hebben op de andere projecten. Obligatiehouders lopen</p>
--

<p>daarom het risico dat ze niet worden terugbetaald in het geval dat de Project Drager gedwongen wordt om deze toekomstige bankkredietlijnen terug te betalen zonder dat de gehoopte vastgoedverkopen zijn gerealiseerd. Een wijziging in de zeggenschap over de Project Drager zou ook een risico kunnen vormen voor de Obligatiehouders omdat dit de onmiddellijke terugbetaling van de bedragen die de Project Drager verschuldigd is onder de banklening zou kunnen uitlokken, wat een wanbetaling en/of faillissement van de Project Drager zou kunnen bespoedigen.</p> <p><b>Type 2 — Risico's verbonden aan de sector</b> De risico's die inherent zijn aan de vastgoedsector kunnen voortvloeien uit een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag, een algemene devaluatie van de markt of een stijging van de materiaal- en energieprijzen.</p> <p><b>Type 3 — Risico's op wanbetaling</b></p>
<p>Het risico van insolventie van de Project Drager betekent dat deze niet langer over voldoende middelen beschikt om aan zijn betalingsverplichtingen te voldoen. Daarom zou het onderworpen kunnen worden aan een faillissementsprocedure of een gerechtelijke reorganisatie. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; slecht management, gebrek aan ervaring, fraude, onvoldoende financiering in verhouding tot de zakelijke doelstelling van het Project, mislukking van het Project, onvoldoende kasstroom, enz.</p> <p><b>Type 4 — Risico's op daling, vertraging of gebrek aan return op de investeringen</b> Er is een risico dat het rendement op het Project lager zal zijn dan verwacht, of zelfs nul of negatief, of dat de voltooiing van het Project vertraging oploopt, wat een invloed zou hebben op het vermogen van de Project Sponsor om alle of een deel van de Obligaties terug te betalen.</p> <p><b>Type 5 — Risico's van een falen van het platform</b> Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om zijn diensten te verlenen.</p> <p><b>Type 6 — Risico's rond het gebrek aan liquiditeit van de investering</b> Obligaties zijn schuldinstrumenten. Een belegging in Obligaties houdt bepaalde risico's in. Door in te schrijven op de Obligaties verstrekken Obligatiehouders een lening aan de Project Drager, die zich verbindt om hen jaarlijks interest te betalen en de hoofdsom terug te betalen op de vervaldag. In geval van faillissement of wanbetaling van de Project Drager, lopen Obligatiehouders het risico de bedragen waarop zij recht zouden hebben niet of te laat te ontvangen en het geïnvesteerde kapitaal geheel of gedeeltelijk te verliezen. De Obligaties zijn ook achtergesteld aan bankleningen, wat betekent dat de terugbetaling van de Obligaties zal worden achtergesteld aan de terugbetaling van de bankfinanciering verkregen door de Emittent, onverminderd de betaling van interest door de Project Drager op elke vervaldag. Er is bijgevolg een verhoogd risico dat de Project Drager niet in staat zal zijn om zijn verplichtingen na te komen (betaling van interest en/of terugbetaling van hoofdsom) in geval van faillissement of wanbetaling. Aangezien de Obligaties niet beursgenoteerd zijn, loopt de Obligatiehouder ook het risico van illiquiditeit van zijn Obligaties indien hij deze zou willen verkopen aan een derde partij. Nochtans hebben de Obligaties een ISIN-code en een LEI-code, wat de Obligatiehouders de mogelijkheid geeft om op eigen initiatief en onafhankelijk van enige tussenkomst van BeeBonds, toegang te krijgen tot Expert Market (een platform gewijd aan effecten die niet genoteerd zijn op Euronext Brussel).</p> <p><b>Type 7 — Andere risico's</b> Elke belegger die overweegt in te schrijven op Obligaties moet zijn eigen analyse maken van de kredietwaardigheid, bedrijfsactiviteiten, financiële situatie en vooruitzichten van de Project Drager. Elke beslissing om te beleggen in Obligaties moet gebaseerd zijn op een grondige bestudering van al deze essentiële beleggingsinformatie. Voor zover de Project Drager weet, zijn er geen andere materiële risico's verbonden aan haar activiteiten.</p>

#### Deel D: Informatie over de aanbieding van effecten en toegelaten instrumenten voor crowdfundingdoeleinden

<p>a) <b>Totaalbedrag en type van obligaties</b></p> <p>i) <b>een beschrijving van het type en de categorie van de voorgestelde instrumenten:</b> Obligaties achtergesteld aan bankleningen, voor een minimum doelbedrag van 650.000 EUR en een maximum doelbedrag van 1.000.000 EUR.</p> <p>ii) <b>indien van toepassing, het aantal voorgestelde instrumenten, de denominatie ervan, de munteenheid waarin ze zijn uitgedrukt en de voorwaarden die eraan verbonden zijn:</b> 10000 Obligaties, (indien het maximumbedrag van de Obligaties, nl. EUR 650.000, wordt bereikt) genaamd "Dream House», uitgedrukt in EUR, waarvan de voorwaarden zijn uiteengezet in Bijlage B.</p> <p>(iii) <b>de relatieve rangorde van de instrumenten in de kapitaalstructuur van de emittent in geval van insolventie, met inbegrip van, indien van toepassing, informatie over de rangorde en achterstelling van de effecten:</b> de Obligaties zijn achtergesteld aan de bankleningen van de Project Drager.</p>
--

b)	<b>Inschrijvingsprijs</b> Elke Obligatie heeft een inschrijvingsprijs van 100 EUR. Het minimum inschrijvingsbedrag per Investeerder is 100 EUR
c)	<b>Al dan niet aanvaarding van overinschrijvingen en welke verdeelsleutel zal worden toegepast</b> De aandacht van de beleggers wordt gevestigd op het feit dat, in geval van overinschrijving, het waarschijnlijk is dat geen Obligaties aan hen zullen worden toegewezen of dat ze niet het volledige bedrag zullen verkrijgen waarvoor zij hebben ingeschreven en, in dit geval, dat het bedrag van hun inschrijving zal worden verminderd. De Obligaties zullen worden toegewezen op een "wie het eerst komt, het eerst maalt"-basis, wat betekent dat beleggers Obligaties zullen toegewezen krijgen in volgorde van inschrijving (de eerste wordt bediend vóór de tweede, de tweede vóór de derde, enzovoort) tot het maximumbedrag van de Aanbieding is bereikt.
	De betrokken beleggers zullen op de hoogte worden gebracht van hun respectieve toewijzingen door een Kennisgeving aan Beleggers (zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de Obligaties). Deze informatie zal worden geplaatst op de BeeBonds website ( <a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a> ).
d)	<b>Voorwaarden voor inschrijving en betaling</b> De uiterste datum voor betaling van inschrijvingen op de Obligaties is 22 december 2023, de afsluitdatum van de initiële inschrijvingsperiode. Betaling voor de Obligaties zal gebeuren door overschrijving op de bankrekening vermeld in de Bevestigingsmail (zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de Obligaties). In geval van een herinschrijvingsperiode zal de datum van betaling van de herinschrijvingen op de Obligaties door BeeBonds aan de belegger worden meegedeeld in de Bevestigingsmail, met dien verstande dat de betaling moet gebeuren binnen de twee werkdagen na het einde van de herinschrijvingsperiode met dien verstande dat de betaling moet gebeuren twee werkdagen na de inschrijving.
e)	<b>Bewaring en levering van obligaties aan investeerders</b> De uitgiftedatum van de Obligaties is 22 december 2023. Indien wordt ingeschreven op een Obligatie tijdens een bijkomende inschrijvingsperiode, zal de uitgiftedatum van die Obligatie de dag na de betalingsdatum zijn. De Obligaties worden enkel op naam uitgegeven, overeenkomstig artikels 5:23 en 5:24 alsook artikel 5:27 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De Obligaties zullen worden uitgegeven in de vorm van inschrijvingen op naam in het Obligatiehoudersregister (zoals gedefinieerd in de algemene voorwaarden van de Obligaties). De eigendom van de Obligaties zal worden vastgesteld door een inschrijving in het Obligatiehoudersregister overeenkomstig artikel 5:27 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. De verstrekker van participatieve financieringsdiensten verstrekt geen bewaarnemingsdiensten.
f)	<b>Informatie over garanties of zekerheden voor de investering</b> 1) Pablo Alvarez Godoy, gedomicilieerd Brusselsestraat 86 te 1750 Lennik, (de <b>Garant</b> ), garandeert de terugbetaling van de Obligaties en interest overeenkomstig een garantieovereenkomst die voorafgaand aan de Uitgiftedatum zal worden aangegaan met BeeBonds Finance BV handelend in haar naam maar voor rekening van de Obligatiehouders (de <b>Garantieovereenkomst</b> ). Dit is een onafhankelijke, op eerste verzoek, onherroepelijke en onvoorwaardelijke garantie ten gunste van BeeBonds Finance BV (die de Obligatiehouders vertegenwoordigt) voor een bedrag gelijk aan de Gewaarborgde Obligaties onder de daarin uiteengezette voorwaarden. Bijgevolg, in het geval dat de Project Drager in gebreke blijft met de betaling van een bedrag verschuldigd onder de gegarandeerde verplichtingen, moet de Garant onmiddellijk, op eerste verzoek van BeeBonds Finance BV (die de Obligatiehouders vertegenwoordigt), dit bedrag betalen alsof zij de hoofdschuldenaar was. De Garantieovereenkomst zal geldig blijven tot de Gegarandeerde Obligaties volledig betaald zijn. 2) De Project Drager verbindt zich ertoe een hypotheek van 1ste rang te verlenen voor 25.000 EUR en een hypotheekmandaat voor 700.000 EUR op de grond gelegen in Halle. Het bedrag opgehaald via het BeeBonds platform zal pas worden overgedragen aan de Project Drager na het verlijden van deze hypotheekakte. Deze hypotheek zal worden gevestigd ten gunste van BeeBonds Finance BV (als vertegenwoordiger van de Obligatiehouders) voor een bedrag gelijk aan de gegarandeerde obligaties onder de voorwaarden die hierin zijn opgenomen. Bijgevolg, in het geval dat de Project Drager in gebreke blijft met de betaling van enig bedrag verschuldigd in het kader van de gewaarborgde obligaties, kan BeeBonds Finance BV (als vertegenwoordiger van de Obligatiehouders) het hypotheecair mandaat omzetten en de hypotheek realiseren (met de risico's verbonden aan de omzetting van een hypotheecair mandaat indien een andere hypotheek werd geregistreerd op de grond in kwestie). De hypotheek en het hypotheekmandaat blijven geldig totdat de gedekte verplichtingen volledig zijn betaald. De opbrengst van de verkoop van dit gebouw in Halle zal ook worden bewaard op een geblokkeerde rekening totdat de obligatiehouders volledig zijn terugbetaald (de verkoop van de 3 appartementen in dit gebouw zal naar verwachting plaatsvinden in de 2e helft van 2024, na renovatie).
g)	<b>Information rond de verplichting om effecten terug te kopen (indien van toepassing)</b> geen

h)	<p><b>Informatie over de rentevoet en vervaldag</b></p> <p><b>Nominale rentevoet:</b> 9,00% per jaar. Bijvoorbeeld, voor een Obligatie van 100 EUR zullen de jaarlijkse intresten 9 EUR bruto bedragen. De totale intresten over een periode van 1,5 jaar zullen dus 13,5 EUR bruto zijn.</p> <p><b>Datum vanaf wanneer interest verschuldigd is:</b> 21 december 2024, 21 juni 2025</p> <p><b>Vervaldatum (inclusief eventuele tussentijdse aflossingen):</b> 22 juni 2025</p> <p><b>Rendement van toepassing:</b> Het bruto rendement is 9% op basis van de berekening waarbij het jaarlijkse bedrag van intresten door de initiële Obligatieprijs wordt gedeeld: (9 EUR)/100= 0,09</p>
----	---

#### Deel E: Informatie over de SPV

a)	<p><b>Zit een SPV-entiteit tussen de Project Drager en de Investeerder ?</b></p> <p>Neen</p>
b)	<p><b>Coördinaten van de SPV-entiteit</b></p> <p>Neen</p>

#### Deel F: Rechten van investeerders

)	<p><b>Belangrijkste rechten verbonden aan de obligaties</b></p> <p>De Obligaties geven recht op de betaling van intresten, de terugbetaling van de geïnvesteerde nominale waarde en, in voorkomend geval, de deelname aan de algemene vergaderingen van de Obligatiehouders. De Obligaties geven ook recht op toegang tot informatie van de Project Drager door middel van een Tussentijdse Nota dat deze laatste om de drie maanden moet publiceren op het Beebonds platform over de voortgang van het Project. De Obligaties verlenen ook alle rechten die het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen toekent aan Obligatiehouders, tenzij anders bepaald in deze Algemene Voorwaarden.</p>
b) e n c)	<p><b>Beperkingen waaraan obligaties onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten</b></p> <p>Neen</p>
d)	<p><b>Mogelijkheden voor de investeerder om uit de belegging te stappen :</b> geen behalve als de Obligatiehouder een koper voor de Obligaties vindt</p>
e)	<p><b>Voor eigenvermogensinstrumenten, uitsplitsing van kapitaal en stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van de aanbieding (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven)</b></p> <p>Neen</p>

#### Deel G: Informatie rond de leningen

	Geen
--	------

#### Deel H: Vergoedingen, informatie et rechtsmiddelen

a)	<p><b>Vergoedingen die de belegger worden aangerekend en kosten die de investeerder maakt in verband met de belegging (inclusief administratiekosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die zijn toegelaten voor crowdfunding)</b></p> <p>De juridische, administratieve en andere kosten in verband met de uitgifte van de Obligatie zullen worden gedragen door de Project Drager.</p>
b)	<p><b>Waar en hoe aanvullende informatie over het crowdfundingproject en de Projectdrager kan worden gevonden:</b> <a href="https://www.beebonds.com/nl/project/">https://www.beebonds.com/nl/project/</a></p>
c)	<p><b>Hoe en tot wie de investeerder een klacht kan richten over de belegging of over het gedrag van de Projectdrager en het crowdfundingplatform</b></p> <p>Elke klacht kan worden gericht aan Beebonds door middel van een klachtenformulier dat toegankelijk is op hun website: <a href="https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-Indiening-van-een-klacht.pdf">https://www.beebonds.com/wp-content/uploads/2023/03/BeeBonds-Indiening-van-een-klacht.pdf</a> Dit formulier kan naar Beebonds worden teruggezonden via deze e-mail : hello@beebonds.com of met de post naar: BeeBonds, Vrijwilligerslaan 19, 1160 Oudergem.</p>

## Annexe A à la fiche d'informations clés sur l'investissement

### Déclaration sur la responsabilité de la fiche d'informations clés sur l'investissement (art. 23.9 du Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs)

Les personnes responsables des informations figurant sur la fiche d'informations clés sur l'investissement du Porteur de Projet sont les suivantes :

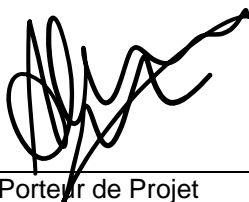
- Le Porteur de Projet, soit la société à responsabilité limitée Dream House Invest SRL, dont le siège se situe chaussée de Mons 1229, 1070 Anderlecht et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0558.926.767 ;
- Monsieur Pablo Alvarez Godoy, administrateur unique du Porteur de Projet.

Elles déclarent que :

- selon leurs meilleures connaissances, les informations contenues dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes avec les faits et aucune n'apparaît pouvoir affecter ces informations ;
- selon leurs meilleures connaissances, aucune information n'a été omise ou serait matériellement trompeuse ou incorrecte ;
- ils sont responsables de la préparation de la fiche d'informations clés sur l'investissement (et de toute traduction de celle-ci au besoin).

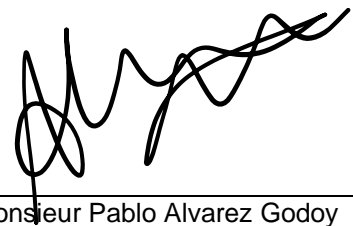
Date et signature :

Le **M** décembre 2023



Le Porteur de Projet

Le **M** décembre 2023



Monsieur Pablo Alvarez Godoy

<b>DREAM HOUSE INVEST SRL</b> <b>TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES</b>
---

## **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 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 (3 <sup>ème</sup> ) 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>	A la signification reprise à l'article 11 des Termes et Conditions.
<u>Affectant Hypothécaire :</u>	Désigne Dream House Invest SRL comme étant la partie octroyant l'Hypothèque et le Mandat Hypothécaire au Représentant des Obligataires portant sur un immeuble à appartements situé à Edingensesteenweg 29, 1500 Halle.
<u>Affectation Hypothécaire</u>	Désigne la convention d'affectation hypothécaire conclue entre le Représentant des Obligataires en tant qu'agent de sûretés et l'Affectant Hypothécaire au profit des Obligataires.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège se situe 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 européen de Prestataire de Services de Financement Participatif (PSFP) délivré par la FSMA en date du 29 juin 2023, 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 la 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 et intérêts, 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 et intérêts 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'Émission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<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 participatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur</u> :	La société à responsabilité Dream House Invest SRL, dont le siège se situe chaussée de Mons 1229 à 1070 Anderlecht et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0558.926.767.
<u>Emprunt Obligataire</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant minimum de six cent cinquante mille euros (650.000,00 EUR) et d'un montant maximum d'un million d'euros (1.000.000,00 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf pour cent (9 %) pour une période de 18 mois, entre le 22 décembre 2023 et le 21 juin 2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6348250851.
<u>Exact/Exact ICMA</u> :	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement</u> :	Désigne la fiche d'informations clés sur l'investissement du 10 décembre 2023 établie par l'Émetteur conformément au Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires européens de services de financement participatif pour les entrepreneurs.
<u>FSMA</u> :	Désigne l'Autorité belge des services et marchés financiers.
<u>Hypothèque</u>	Désigne et renvoie à la convention d'Affectation Hypothécaire.
<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 Fiche d'informations Clés sur l'Investissement 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 TARGET.
<u>Mandat hypothécaire</u>	Désigne et renvoie à la convention d'Affectation Hypothécaire.
<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 Fiche d'informations Clés sur l'Investissement se rapporte.

<u>Période d'Intérêts</u> :	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Émission 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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.</li> </ul>
<u>Période de Remédiation</u> :	Désigne la période mentionnée à l'article 9.2.
<u>Période de Souscription</u> :	Désigne la période, déterminée dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement 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>Projets</u> :	Désigne les projets plus amplement décrit(s) dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.
<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 aux 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'Echéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s)</u> :	Désigne 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 aux articles 5:50 à 5:52 du Code des sociétés et des associations.

Conformément à l'article 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 cent euros (100,00 EUR).

#### *1.4. Montant Minimum - Maximum des Obligations*

Le montant minimum des Obligations à émettre s'élève à six cent cinquante mille euros (650.000,00 EUR) représenté par six mille cinq cents (6.500) Obligations de chacune cent euros (100,00 EUR) de valeur nominale.

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million d'euros (1.000.000,00 EUR) représenté par dix mille (10.000) Obligations de chacune cent euros (100,00 EUR) de valeur nominale.

#### *1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance*

Les Obligations ont une durée de 18 mois, calculée à partir de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 22 décembre 2023 jusqu'à la Date d'Échéance, le 21 juin 2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 22 juin 2025. 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 les Projets tels que définis dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement.

### **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 cent euros (100,00 EUR) avec un minimum de cent euros (100,00 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 sont assorties d'une garantie personnelle à première demande de Monsieur Pablo Alvarez Godoy, ainsi que d'une Hypothèque et un Mandat Hypothécaire sur un immeuble à appartements situé à Edingensesteenweg 29, 1500 Halle.

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 ou bénéficiant de la subordination).

### **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 0558.926.767 ;
- ii. à la Date d'Émission, 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 des Projets.

### **6. Intérêts**

#### **6.1. Taux d'Intérêt**

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de neuf pour cent (9%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Émission 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 (2<sup>ème</sup>) 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 (2<sup>ème</sup>) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance, ou à partir de la date de 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'Émission 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 de l'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**

8.1 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 22 juin 2025 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.

8.2 En cas de retard dans l'exécution des Projets par rapport aux plans initiaux, l'Émetteur pourra décider 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. Dans ce cas, toutes les Conditions resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance et le taux d'intérêt applicable, qui sera augmenté à concurrence de 10% au cours de cette période de report de 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 moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale et la nouvelle Date de Remboursement à l'Échéance.

8.3 A l'expiration de cette première prolongation l'Émetteur et l'Assemblée Générale des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions des 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* sous 8.2. 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 prévue

au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Echéance contractuellement prolongée le souhait de reporter cette date.

## **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.

Le remboursement anticipé volontaire peut également être décidé par l'Assemblée Générale des Obligataires délibérant selon les modalités prévues à l'article 10 ci-dessous.

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 (les "Cas de Défaut") et conformément à ce qui est prévu ci-dessous (le "Remboursement en cas de Défaut").

Les Cas de Défaut sont les suivants:

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) absence d'information : défaut de notification par l'Émetteur à BeeBonds des informations requises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire ;
- c) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), et le non-respect par l'Émetteur de ses engagements envers BeeBonds 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: la constitution et le maintien de l'Hypothèque et du Mandat Hypothécaire portant sur un immeuble à appartements situé à Edingensesteenweg 29, 1500 Halle.
- d) 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 ;
- e) 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.

En cas de survenance d'un Cas de Défaut:

BeeBonds enverra une mise en demeure à l'Émetteur (dans les cas visés aux points (a), (b) et (c) ci-dessus) ou l'Émetteur notifiera les Obligataires et BeeBonds de la survenance des Cas de Défaut visés aux points (d) et (e) immédiatement suivant la réalisation d'un tel Cas de Défaut au moyen d'un Avis aux Obligataires

Suite à l'envoi de cette mise en demeure ou de cet Avis, l'Émetteur aura quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au d) ci-dessous) pour remédier à la situation (la "**Période de Remédiation**").

Dans le cas où le Porteur de Projet serait en défaut de notifier la survenance des Cas de Défaut visés aux points (d) et/ou (e) ci-dessus aux Obligataires, la Période de Remédiation ne sera pas applicable.

Chaque Obligataire disposera d'un délai de trente (30) Jours i) suivant l'expiration de la Période de Remédiation ou ii) suivant la prise de connaissance par l'Obligataire d'un des Cas de Défaut visés aux points (d) et/ou (e) en cas d'absence d'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 des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect des 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 aux 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 aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

### **10bis Représentant des Obligataires**

Les Obligataires désignent BeeBonds Finance SRL, dont le siège se situe avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, inscrite à la BCE sous le numéro 0783.594.209 (RPM Bruxelles) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 5:51 du Code des sociétés et des associations.

Dans les limites des articles 1984 à 2010 de l'ancien Code civil, le Représentant des Obligataires pourra engager tous les Obligataires à l'égard des tiers. Il peut notamment représenter les Obligataires dans les procédures d'insolvabilité, en cas de saisie ou dans tout autre cas de concours, dans lequel il intervient en son nom mais pour le compte des Obligataires, sans divulguer l'identité de ceux-ci.

Le Représentant des Obligataires intervient également en son nom, mais pour le compte des Obligataires, en tant que bénéficiaire de privilèges ou sûretés constitués en garantie de l'Emprunt Obligataire.

Dans le cadre de cet Emprunt Obligataire, une Convention de Garantie a été conclue entre le Représentant des Obligataires et le Garant (tel que ce terme est défini dans la Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement) au profit des Obligataires (la « **Garantie** »), ainsi que l'octroi d'une Hypothèque et d'un Mandat Hypothécaire portant sur un immeuble à appartements situé à Edingensesteenweg 29, 1500 Halle, octroyé au profit du Représentant des Obligataires en tant qu'agent des sûretés au profit des Obligataires, par l'Affectant Hypothécaire.

En tant que Représentant des Obligataires, il peut engager tous les Obligataires dans les limites énoncées ci-après et aux articles 1984 à 2010 de l'ancien Code civil.

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

- représenter les (futurs) Obligataires lors de la signature de la Convention de Garantie, les Obligataires ratifiant, par l'acceptation des Termes et Conditions, la Convention de Garantie, ainsi que lors de la signature de l'Hypothèque et du Mandat Hypothécaire.
- en Cas de Défaut, activer la Garantie pour compte des Obligataires, conformément aux conditions et modalités de la Convention de Garantie, ainsi qu'activer en Cas de Défaut l'Hypothèque et le Mandat Hypothécaire pour compte des Obligataires. Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra notamment notifier le Cas de Défaut au Garant ou à l'Affectant Hypothécaire, et exiger de ceux-ci qu'ils exécutent la Garantie, au nom et pour le compte des Obligataires.
- agir en justice et représenter les Obligataires dans le cadre de tout litige ou toute procédure, en vue d'assurer la mise en œuvre de la Garantie, de l'Hypothèque ou du Mandat Hypothécaire. Tous les frais liés à un tel litige ou procédure et qui seraient avancés par le Représentant des Obligataires seront remboursés, par priorité, par prélèvement sur tout montant récolté auprès du Garant ou dans le cadre de l'Hypothèque ou du Mandat Hypothécaire .
- coordonner la libération de la Garantie sur un compte bancaire ouvert pour compte des Obligataires, le cas échéant par l'intermédiaire d'un notaire belge, en vue de la libération des montants en faveur des Obligataires.
- établir le relevé des Obligataires et calculer le montant total à verser aux Obligataires (ainsi que la répartition de ce montant entre les Obligataires).
- signer tout acte ou document concernant ce qui précède et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile à l'exécution de son rôle et à la mise en œuvre de la Garantie, de l'Hypothèque ou du Mandat Hypothécaire au profit des Obligataires.



Le Représentant des Obligataires devra exercer ses pouvoirs dans l'intérêt exclusif des Obligataires. Le Représentant des Obligataires devra tenir régulièrement informés les Obligataires des éventuelles démarches entreprises dans le cadre de sa mission. Il devra également notifier aux Obligataires tout conflit d'intérêts qui pourrait se présenter dans son chef en lien avec l'exécution de sa mission.

L'Assemblée Générale des Obligataires peut révoquer à tout moment le Représentant des Obligataires, à condition qu'elle désigne en même temps un ou plusieurs nouveaux représentants. L'Assemblée Générale des Obligataires délibère et décide conformément à l'article 5:115 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligataires, par la souscription des Obligations, seront tenus de, et présumés (i) reconnaître et approuver tout ce qui aura été fait ou signé par le Représentant des Obligataires en leur nom, à la condition toutefois que le Représentant des Obligataires ait respecté les limites de ses pouvoirs et (ii) ratifier tout acte accompli en leur nom et pour leur compte par le Représentant des Obligataires dans les limites de sa mission.

Les Obligataires s'engagent à n'exiger aucune indemnisation de la part du Représentant des Obligataires, à la condition toutefois qu'il ait respecté les limites de ses pouvoirs.

Tous les frais supportés par le Représentant des Obligataires dans le cadre de l'exercice de sa mission, en ce compris les frais d'avocat liés à la défense des intérêts des Obligataires (dont les procédures de recouvrement) seront intégralement supportés par les Obligataires, au prorata des obligations qu'ils détiennent par rapport aux Obligations.

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **11. Avis aux Obligataires**

L'avis aux obligataires s'entend de l'avis que l'Émetteur ou BeeBonds (s'il peut raisonnablement en avoir connaissance) communique aux Obligataires, dans les formes et par les moyens décrits au présent article, en cas d'événement susceptible d'influencer la valeur de l'investissement des Obligataires (l'« **Avis aux Obligataires** »).

Le défaut de notification par un Émetteur des informations requises dans le cadre de l'Emprunt Obligataire pourra, le cas échéant, faire l'objet d'un Avis aux Obligataires, tel que prévu à l'article 9.2 b) des Termes et Conditions.

Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2<sup>ème</sup>) Jour Ouvré après envoi.

Outre l'envoi par e-mail, l'Avis aux Obligataires pourra également faire l'objet d'une publication sur le site internet, auquel cas il sera réputé avoir été reçu au moment de ladite publication.

### **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 Fiche d'Informations Clés sur l'Investissement 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.

<b>23</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Date du dépôt	N° 0558.926.767	P.	U.	D.	A-app 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: **DREAM HOUSE INVEST**

Forme juridique: **SRL**

Adresse: **Chaussée de Mons**

N°: **1229**

Code postal: **1070**

Commune: **Anderlecht**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Bruxelles, francophone**

Adresse Internet<sup>1</sup>:

Numéro d'entreprise **0558.926.767**

DATE **19-07-21** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS**<sup>2</sup>

approuvés par l'assemblée générale du **29-12-23**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01-07-22** au **30-06-23**

Exercice précédent du **01-07-21** au **30-06-22**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~<sup>3</sup> identiques à ceux publiés antérieurement.

Nombre total de pages déposées: **17** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1.1, 6.2, 6.5, 6.6, 6.7, 6.9, 7.1, 7.2, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17

Signature  
(nom et qualité)  
**ALVAREZ GODOY Pablo**  
**Administrateur**

Signature  
(nom et qualité)

<sup>1</sup> Mention facultative.

<sup>2</sup> Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

<sup>3</sup> Biffer la mention inutile.

**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

**Alvarez Godoy Pablo**

Zuunkouter 5, 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 07-08-14

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

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

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

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

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

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>TAX &amp; LEGAL SOLUTIONS SRL 0786.438.584</b> Square Charles-Maurice Wiser 13 , 1040 Etterbeek, Belgique Fonction : Expert-comptable externe	11.403.156	A B

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b> .....		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b> .....		21/28	3.549.086	3.781.452
<b>Immobilisations incorporelles</b> .....	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b> .....	6.1.2	22/27	3.548.536	3.705.902
Terrains et constructions .....		22	3.165.226	3.272.110
Installations, machines et outillage .....		23	5.765	6.891
Mobilier et matériel roulant .....		24	35.304	38.315
Location-financement et droits similaires .....		25		
Autres immobilisations corporelles .....		26	342.241	388.586
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27		
<b>Immobilisations financières</b> .....	6.1.3	28	550	75.550
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	3.140.661	3.728.904
<b>Créances à plus d'un an</b> .....		29	193.500	37.500
Créances commerciales .....		290		
Autres créances .....		291	193.500	37.500
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....		3	2.694.334	3.480.791
Stocks .....		30/36	2.694.334	3.480.791
Commandes en cours d'exécution .....		37		
<b>Créances à un an au plus</b> .....		40/41	85.206	57.687
Créances commerciales .....		40	7.027	6.527
Autres créances .....		41	78.179	51.160
<b>Placements de trésorerie</b> .....		50/53	79.159	22.218
<b>Valeurs disponibles</b> .....		54/58	82.814	122.312
<b>Comptes de régularisation</b> .....		490/1	5.648	8.396
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	6.689.747	7.510.356

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b> .....		10/15	63.059	9.799
<b>Apport</b> .....		10/11	20.460	20.460
Disponible .....		110		
Indisponible .....		111	20.460	20.460
<b>Plus-values de réévaluation</b> .....		12		
<b>Réserves</b> .....		13	400.000	400.000
Réserves indisponibles .....		130/1		
Réserves statutairement indisponibles .....		1311		
Acquisition d'actions propres .....		1312		
Soutien financier .....		1313		
Autres .....		1319		
Réserves immunisées .....		132		
Réserves disponibles .....		133	400.000	400.000
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> .....(+)/(-)		14	-357.401	-410.661
<b>Subsides en capital</b> .....		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b> <sup>4</sup> ...		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b> .....		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b> .....		160/5		
Pensions et obligations similaires .....		160		
Charges fiscales .....		161		
Grosses réparations et gros entretien .....		162		
Obligations environnementales .....		163		
Autres risques et charges .....		164/5		
<b>Impôts différés</b> .....		168		

<sup>4</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b> .....		17/49	<u>6.626.688</u>	<u>7.500.557</u>
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....	6.3	17	5.807.822	7.195.636
Dettes financières .....		170/4	5.807.822	7.195.636
Etablissements de crédit, dettes de location- financement et dettes assimilées.....		172/3	4.273.866	5.697.536
Autres emprunts .....		174/0	1.533.956	1.498.100
Dettes commerciales .....		175		
Acomptes sur commandes .....		176		
Autres dettes .....		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b> .....	6.3	42/48	814.866	304.921
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....		42	235.175	32.908
Dettes financières .....		43	312.329	1.895
Etablissements de crédit .....		430/8	312.329	1.895
Autres emprunts .....		439		
Dettes commerciales .....		44	59.415	26.336
Fournisseurs .....		440/4	59.415	26.336
Effets à payer .....		441		
Acomptes sur commandes .....		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales .....		45	131.966	114.753
Impôts .....		450/3	120.364	111.492
Rémunérations et charges sociales .....		454/9	11.602	3.261
Autres dettes .....		47/48	75.981	129.029
<b>Comptes de régularisation</b> .....		492/3	4.000	
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....		10/49	6.689.747	7.510.356



**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute .....		9900	631.767	16.350
Dont: produits d'exploitation non récurrents .....		76A		
Chiffre d'affaires* .....		70	2.475.500	16.350
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers* .....		60/61	2.554.275	
Rémunérations, charges sociales et pensions .....	6.4	62	76.931	25.001
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		630	206.773	200.614
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	50.964	63.450
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....		649		
Charges d'exploitation non récurrentes .....		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....		9901	<u>297.099</u>	<u>-272.715</u>
<b>Produits financiers</b> .....	6.4	75/76B	1.039	7.792
Produits financiers récurrents .....		75	1.039	7.792
Dont: subsides en capital et en intérêts .....		753		
Produits financiers non récurrents .....		76B		
<b>Charges financières</b> .....	6.4	65/66B	244.647	336.000
Charges financières récurrentes .....		65	244.647	336.000
Charges financières non récurrentes .....		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b> .....		9903	<u>53.491</u>	<u>-600.923</u>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b> .....		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b> .....		680		
<b>Impôts sur le résultat</b> .....		67/77	231	5.513
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b> .....		9904	<u>53.260</u>	<u>-606.436</u>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b> .....		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b> .....		9905	<u>53.260</u>	<u>-606.436</u>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	-357.401	-410.661
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	53.260	-606.436
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	-410.661	195.775
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b> .....	791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b> .....	691/2		
à l'apport .....	691		
à la réserve légale .....	6920		
aux autres réserves .....	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....(+)/(-)	(14)	-357.401	-410.661
<b>Intervention des associés dans la perte</b> .....	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/7		
Rémunération de l'apport .....	694		
Administrateurs ou gérants .....	695		
Travailleurs .....	696		
Autres allocataires .....	697		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.500.762
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8169	49.407	
Cessions et désaffectations .....	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8199	4.550.169	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8219		
Acquises de tiers .....	8229		
Annulées .....	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	794.859
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	206.774	
Repris .....	8289		
Acquis de tiers .....	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre .....(+)/(-)	8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8329	1.001.633	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(22/27)	<u>3.548.536</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8395P	xxxxxxxxxxxxxxxx	75.550
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8365		
Cessions et retraits .....	8375	75.000	
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8385		
Autres mutations .....	8386		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8395	550	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8455P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8415		
Acquises de tiers .....	8425		
Annulées .....	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8445		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8455		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8525P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8475		
Reprises .....	8485		
Acquises de tiers .....	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8515		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8525		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8555P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b> .....	8545		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8555		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(28)	<u>550</u>	

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

	Codes	Exercice
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b> .....	(42)	235.175
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b> .....	8912	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b> .....	8913	5.807.822

**DETTES GARANTIES** (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières .....	8921	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées .....	891	
Autres emprunts .....	901	
Dettes commerciales .....	8981	
Fournisseurs .....	8991	
Effets à payer .....	9001	
Acomptes sur commandes .....	9011	
Dettes salariales et sociales .....	9021	
Autres dettes .....	9051	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b> .....	9061	

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

Dettes financières .....	8922	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées .....	892	
Autres emprunts .....	902	
Dettes commerciales .....	8982	
Fournisseurs .....	8992	
Effets à payer .....	9002	
Acomptes sur commandes .....	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	9022	
Impôts .....	9032	
Rémunérations et charges sociales .....	9042	
Autres dettes .....	9052	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société</b> .....	9062	

**RÉSULTATS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein ..	9087	76.930,6	25.001,1
<b>PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE</b>			
<b>Produits non récurrents</b> .....	76		
Produits d'exploitation non récurrents .....	(76A)		
Produits financiers non récurrents .....	(76B)		
<b>Charges non récurrentes</b> .....	66		
Charges d'exploitation non récurrentes .....	(66A)		
Charges financières non récurrentes .....	(66B)		
<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>			
<b>Intérêts portés à l'actif</b> .....	6502		

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### 1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

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

N/A

Ces dérogations se justifient comme suit:

N/A

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

N/A

Les règles d'évaluation (ont) (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 (positivement) (négativement) le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de EUR.

Le compte de résultats (a) (n'a pas) été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; 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:

N/A

(Pour que la comparaison des comptes annuels soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants)

(Pour comparer les comptes annuels des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants):

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

N/A

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:

N/A

### 2. Actifs immobilisés

#### Frais d'établissement:

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

N/A

#### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration (ont) (n'ont pas) 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) (n'est pas) supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

#### Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles (ont) (n'ont pas) été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en %	
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
<b>1. Frais d'établissement</b>				
<b>2. Immobilisations incorporelles</b>				
<b>3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux*</b>				
CONSTRUCTIONS	L	NR	3,33 - 10,00	3,33 - 10,00
<b>4. Installations, machines et outillage*</b>				
<b>5. Matériel roulant*</b>				
<b>6. Matériel de bureau et mobilier*</b>				
MOBILIER ET MATERIELS	L	NR	25,00 - 33,33	25,00 - 33,33
<b>7. Autres immobilisations corporelles</b>				
AMENAGEMENTS	L	NR	10,00 - 33,33	10,00 - 33,33

\* Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte

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 le 31 décembre 1983: EUR.

### Immobilisations financières:

Des participations (ont) (n'ont pas) été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

### 3. Actifs circulants

#### Stocks:

Les stocks sont évalués à leur **valeur d'acquisition** calculée selon la méthode (*à mentionner*) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la **valeur de marché** si elle est inférieure:

#### 1. Approvisionnements:

N/A

#### 2. En cours de fabrication - produits finis:

N/A

#### 3. Marchandises:

N/A

#### 4. Immeubles destinés à la vente:

N/A

#### Fabrications:

- Le coût de revient des fabrications (inclut) (n'inclut pas) les frais indirects de production.
- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an (inclut) (n'inclut pas) 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'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées au (coût de revient) (coût de revient majoré d'une quotité de résultat selon l'avancement du travail).



## RÈGLES D'ÉVALUATION

### 4. Passif

#### Dettes:

Le passif (comporte des) (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 (font) (ne font pas) l'objet d'un escompte porté à l'actif.

#### Devises:

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

N/A

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

N/A

#### Conventions de location-financement:

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (*portant sur des biens immobiliers et conclues avant le 1er janvier 1980*), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: EUR.

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
Nombre moyen de travailleurs .....	100		2,0	1,4 (ETP)	2,0 (ETP)
Nombre d'heures effectivement prestées .....	101		2.378	2.378 (T)	1.284 (T)
Frais de personnel .....	102		76.931	76.931 (T)	25.001 (T)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs .....</b>	105		2	1,4
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	110		2	1,4
Contrat à durée déterminée .....	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	112			
Contrat de remplacement .....	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes .....	120		1	0,7
de niveau primaire .....	1200		1	0,7
de niveau secondaire .....	1201			
de niveau supérieur non universitaire .....	1202			
de niveau universitaire .....	1203			
Femmes .....	121		1	0,7
de niveau primaire .....	1210		1	0,7
de niveau secondaire .....	1211			
de niveau supérieur non universitaire .....	1212			
de niveau universitaire .....	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130			
Employés .....	134		2	1,4
Ouvriers .....	132			
Autres .....	133			

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

**ENTRÉES**

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

**SORTIES**

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305			

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

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

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

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

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

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

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

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	