
DW PROPERTIES SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 2 ANS DU 17/02/2021 AU 16/02/2023 PAR DW PROPERTIES SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DW PROPERTIES SRL

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

9 février 2021

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

**LES OBLIGATIONS NE SONT PAS COTÉES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE
GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE
SOUHAITERAIT. L'EXPOSÉ À LA VENTE DES TITRES SUR EXPERT MARKET EST TOUTEFOIS
RENDU POSSIBLE GRÂCE AU CODE ISIN ATTRIBUÉ À L'ÉMISSION**

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

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

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt subordonné à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Risques liés à l'émetteur

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (cf. niveau d'endettement ci-dessous). Les Obligations étant subordonnées aux emprunts bancaires, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec les Projets, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre des Projets.

L'Émetteur a l'intention de réaliser d'autres projets immobiliers que celui décrit dans la présente note d'information dans le futur. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des Projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de veto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant structurés de manière identique et nécessiteront également des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). Il se peut que les Obligations soient également subordonnées à ces nouveaux emprunts bancaires. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. Les Investisseurs courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où l'Émetteur se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

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

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise du Covid-19. Plus précisément, l'Émetteur n'a pas ressenti d'impact au niveau des ventes de biens. Au niveau des locations, il y a quelques difficultés (réduction ou annulation du loyer pendant le confinement ou un plan d'apurement)

pour les locataires commerciaux. L'impact à long terme ne peut être prédit à ce jour étant donné toutes les incertitudes liées à cette crise.

Risques liés aux Projets

Le risque principal lié aux Projets est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas de non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

Risques liés aux Obligations

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

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

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	DW PROPERTIES
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Drève Pittoresque 43, 1180 Uccle
Numéro d'entreprise (BCE) :	0564.809.521
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est actif dans le marché immobilier. L'Émetteur est une société immobilière de marchands de biens et de détention de surfaces commerciales.

3. Actionnaires

Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par la société ARC ESTATE, société simple sans personnalité juridique dont le siège est établi à Avenue des Marronniers 1, 1640 Sint-Genesius-Rode et inscrite auprès de la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0752.658.137. Au jour de la Note d'Information, l'actionnariat d'ARC ESTATE se compose comme suit (personnes détenant plus de 5 % du capital) :

Actionnaire	Pourcentage du capital	Pourcentage des droits de votes
Arno Daskal	49,5%	0%
Romane Daskal	49,5%	0%
Daphné Wajsbrodt	0%	99%

L'Émetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun des actionnaires visés ci-avant ou aucune personne liée autre que des actionnaires n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Relation avec les actionnaires

Mme Daphné Wajsbrodt et M. Sacha Daskal ont avancé de l'argent à l'Émetteur en compte courant. Le montant du compte courant est variable et s'élève au 31 décembre 2020 à 2.062.839,66 EUR. Ces avances ne portent pas intérêts. Ces avances ne sont pas subordonnées et viennent à rang égal avec les Obligations.

Des membres de la famille des actionnaires ont également consenti deux prêts à l'Émetteur d'un montant de 500.000 EUR et de 900.000 EUR, portant intérêts à respectivement 7,143% et 7,857% annuel brut et pour une durée indéterminée. Ces prêts ne sont pas subordonnés et viennent à rang égal avec les Obligations.

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

4. Organe d'administration

Composition

L'Émetteur est administré par un administrateur, à savoir Mme Daphné Wajsbrot.

L'Émetteur atteste que son administrateur unique n'a pas fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Rémunération

Pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2020, l'administrateur a touché une rémunération globale de 265.000 EUR.

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

5. Conflit d'intérêts

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

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2018 et 2019 sont repris en annexe 2.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2018 et 2019 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

L'Émetteur déclare que son fonds de roulement net est suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois.

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 241.898,74 EUR (situation provisoire).

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2020, son endettement s'élève à 18.694.792,19 EUR (situation provisoire), réparti comme décrit ci-dessous :

DETTES	18.694.792,19	98%
VIII. Dettes à plus d'un an	10.262.220,34	54%
A. Dettes financières	9.512.220,34	50%
B. Dettes commerciales	0,00	0%
C. Acomptes reçus sur commandes	0,00	0%
D. Dettes diverses	750.000,00	4%
IX. Dettes à un an au plus	8.403.200,97	44%
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	791.874,26	4%
B. Dettes financières	3.615.420,00	19%
C. Dettes commerciales	452.713,23	2%
D. Acomptes reçus sur commandes	29.437,63	0%
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	49.773,26	0%
1. Impôts	42.346,41	0%
2. Rémunérations et charges sociales	7.426,85	0%
F. Dettes diverses	3.463.982,59	18%
X. Comptes de régularisation	29.370,88	0%
TOTAL DU PASSIF	19.016.421,49	100%

Dettes diverses à un an au plus	Montant 2020 (en EUR)
Créditeurs divers	1.142,93
Compte courant Gérant	2.062.839,66
Prêt entourage	500.000,00
Prêt entourage	900.000,00
Total	3.463.982,59

Les dettes financières font l'objet de suretés (notamment hypothèques sur les biens financés).

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de la Note d'Information.

C. Identité de l'Offreur

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

Adresse du site Internet : www.beebonds.com

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

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

A. Description de l'Offre

Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	600.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	11/02/2021
Date de clôture de l'Offre	16/02/2021
Date d'émission prévue des Obligations	17/02/2021

Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	17/02/2021
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de six cent mille euros (600.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

Sursouscription

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

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

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

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir six cent mille euros (600.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'Email de Confirmation, avec instruction de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

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

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

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

Résultats de l'Offre de souscription

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

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 16/02/2021, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'Email de Confirmation.

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

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 17/02/2021. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

Certificat Nominatif de Propriété

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

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

Frais de l'Emission

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

Engagement particulier de l'Émetteur

L'Émetteur a actuellement en stock deux biens (d'une valeur de marché totale estimée à 550.000 EUR) qui sont actuellement libres d'hypothèques. Dans le cas où l'Émetteur ne serait pas en mesure de rembourser l'Emprunt Obligataire, il s'engage à mettre en vente ces biens afin de faire face à ses obligations de remboursements.

L'Émetteur s'engage à informer BeeBonds dans le cas où ces biens seraient vendus avant la date d'échéance des Obligations et à trouver un moyen de remplacement.

B. Raisons de l'Offre

1. Description des projets immobiliers

Description des Projets

L'Offre vise à financer deux Projets :

- Le projet immobilier « Rue Sainte-Catherine » consiste en l'acquisition d'un immeuble mixte (750m²) suivie de la revente des unités de logements et le maintien en location du rez-commercial. Le rez est un commerce de détails de livres et jeux, DVD, journaux et articles de papeterie, spécialisé dans la « Japanimation ». Il est régi par un bail commercial reconduit le 1^{er} septembre 2012 pour une période de 9 ans.
- Le projet immobilier « Chaussée de Wavre » consiste en l'acquisition d'un immeuble mixte (250m²) et la revente à la découpe des unités de logements, le commerce ayant déjà été revendu.

Localisation

Les deux biens sont localisés :

RUE SAINTE-CATHERINE 6, 1000 BRUXELLES

Idéalement situé

- Le bien est situé dans le quartier de la bourse dans le centre historique de Bruxelles.
- Au regard de la mobilité, le bien est très bien desservi avec les transports publics (ex : Sainte-Catherine, De Brouckère) et les gares (ex : Gare de Bruxelles-Central à 10min à pieds, Gare de Bruxelles-Midi et Gare de Bruxelles-Nord à 20min à pieds). De plus, il se trouve à proximité des autoroutes telles que l'E40 et l'E19 à 15min en voiture.

Un endroit agréable à vivre

- Le bien se situe dans un des quartiers les plus vivants et touristiques de Bruxelles.

- Le quartier se situe à proximité d'une très grande zone piétonne et permet diverses activités extérieures (marche, visite,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux supermarchés, de restaurants très prisés, de lieux culturels (ex: Ancienne Belgique, UGC, Musée Magritte,...), de lieux touristiques (ex : Grand-Place, Manneken Pis,...) et de la Rue Neuve.

CHAUSSÉE DE WAVRE 677 (FAÇADE 1) - AVENUE DES CASERNES 6 (FAÇADE 2), 1040 ETTERBEEK

Idéalement situé

- Au regard de la mobilité, le bien est extrêmement bien desservi, se situant au cœur de l'axe VUB – quartier européen. La gare de Germeir se trouve à 5 min en vélo et la gare de Luxembourg se trouve à 10 min à vélo. De plus, il se trouve à proximité des autoroutes telles que l'E40 (à 5min de l'entrée du tunnel) et l'E19 à 15min en voiture.

Un endroit agréable à vivre

- Le bien se situe dans le quartier très vivant de la Chasse, en plein cœur d'Etterbeek.
- Le quartier se situe au cœur de l'activité économique bruxelloise, à proximité des institutions européennes, de la place Flagey, de la Vrije Universiteit Brussel (VUB) et du Parc du Cinquantenaire.
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux supermarchés, de restaurants très prisés, et de nombreuses écoles.

Logement

Les types de surface sont les suivantes :

RUE SAINTE-CATHERINE 6, 1000 BRUXELLES

Etages			
TOTAL	Surface totale de +/- 750 m ²		
3ème étage	2 appartements	155m ² 70m ²	Prix de vente : EUR 370k Prix de vente : EUR 195k (déjà vendu)
2ème étage	2 studios	97m ² 70m ²	Prix de vente : EUR 285k Prix de vente : EUR 248k
1er étage	2 appartements	97m ² 70m ²	Prix de vente : EUR 265k (déjà vendu) Prix de vente : EUR 248k
Rez	1 commerce	170m ² , loyer souhaité de EUR 60k/an + charges	En cours de signature du nouveau bail de 9 ans.
	Pas de garage ni de parking	197m ² de caves	

Source : Management

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans le Projet mais ils pourraient éventuellement être envisagés.

CHAUSSEE DE WAVRE 677 (FAÇADE 1)

Etages	Surface totale de +/- 250m ² (inclus commerce)		
TOTAL	Surface totale de +/- 250m ² (inclus commerce)		
Combles	1 studio	25m ²	Prix de vente : Entre EUR 120k et EUR 150k
2ème étage	1 studio	45m ²	Prix de vente : EUR 140k
1er étage	1 studio	45m ²	Prix de vente : EUR 140k
Rez	1 commerce	70m ²	Prix de vente : EUR 330k (déjà vendu – hors scope)
	Pas de garage ni de parking		

Source : Management

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans le Projet mais ils pourraient éventuellement être envisagés.

*Les surfaces sont indicatives.

AVENUE DES CASERNES 6 (FAÇADE 2), 1040 ETTERBEEK

Etages	Surface totale de +/- 250m ² (inclus commerce)		
TOTAL	Surface totale de +/- 250m ² (inclus commerce)		
Combles	1 studio	20m ²	Prix de vente : Entre EUR 120k et EUR 150k
2ème étage	1 studio	20m ²	Prix de vente : Entre EUR 120k et EUR 150k
1er étage	1 studio	20m ²	Prix de vente : EUR 80k
Rez	Vitrine commerciale		
	Pas de garage ni de parking		

Source : Management

Note : Actuellement, aucun travaux n'est prévu dans le Projet mais ils pourraient éventuellement être envisagés.

*Les surfaces sont indicatives.

Planning des projets

RUE SAINTE-CATHERINE 6, 1000 BRUXELLES

Planning Projet Rue Sainte-Catherine	T4/2020	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023
Acquisition du bien										
Ventes des appartements										
Location de la surface commerciale										

Note : La vente des appartements devrait se réaliser sur une période plus courte qu'annoncée

CHAUSSEE DE WAVRE 677 (FAÇADE 1) - AVENUE DES CASERNES 6 (FAÇADE 2), 1040 ETTERBEEK

Planning Projet Ch. De Wavre	T4/2020	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023
Acquisition du bien										
Ventes des appartements										

Note : La vente des appartements devrait se réaliser sur une période plus courte qu'annoncée

2. Détails du financement des Projets

Sources de financement et utilisation du produit de l'Offre

L'Émetteur finance les Projets comme suit :

RUE SAINTE-CATHERINE 6, 1000 BRUXELLES

- un financement bancaire (crédit *Straight Loan*) de 1.000.000 EUR contracté auprès de Aion Bank SA/NV d'une durée de 24 mois (date d'octroi le 11/01/2021). Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Hypothèque de 25.000 EUR en premier rang sur le bien financé ;
 - o Caution solidaire et indivisible de Mme Daphné Wajsbrodt et M. Sacha Daskal.Le crédit sera remboursé par 100% du produit de chaque vente des appartements et studios.
- un financement bancaire (crédit amortissable) de 500.000 EUR contracté auprès de Aion Bank SA/NV d'une durée de 15 ans (date d'octroi le 11/01/2021). Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Hypothèque de 250.000 EUR en premier rang sur le rez commercial du bien financé ;
 - o Gage sur le contrat de location ;
 - o Caution solidaire et indivisible de Mme Daphné Wajsbrodt et M. Sacha Daskal.Le crédit sera remboursé par les loyers mensuels perçus pour la surface commerciale.
- Emprunt Obligataire objet de la présente Note d'Information à hauteur de 250.000 EUR (refinancement d'une partie du prêt de l'investisseurs tiers qui finançait initialement le Projet à hauteur de 600.000 EUR).
- Prêt d'un investisseur tiers de EUR 350.000 (cf. niveaux d'endettement, dettes diverses à plus d'un an).

CHAUSSÉE DE WAVRE 677 (FAÇADE 1) - AVENUE DES CASERNES 6 (FAÇADE 2), 1040 ETTERBEEK

- un financement bancaire (crédit *Straight Loan*) de 450.000 EUR contracté auprès de Aion Bank SA/NV d'une durée de 24 mois (date d'octroi le 11/01/2021). Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Hypothèque de 25.000 EUR en premier rang sur le bien financé ;
 - o Caution solidaire et indivisible de Mme Daphné Wajsbrodt et M. Sacha Daskal.Le crédit sera remboursé par 100% du produit de chaque vente des studios.
- Emprunt Obligataire objet de la présente Note d'Information à hauteur de 200.000 EUR (refinancement d'une partie du prêt de l'investisseurs tiers qui finançait initialement le Projet).

Si le produit de l'Offre est supérieur à 450.000 EUR (besoin de financement des deux Projets), le solde sera utilisé par l'Émetteur pour d'autres projets ou éventuellement pour financer certains travaux dans les Projets (si de tels travaux sont souhaitables).

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

Rentabilité

RUE SAINTE-CATHERINE 6, 1000 BRUXELLES

Ventes estimées - En EUR				
		Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ²
Appartement étage 1 arrière		247.500 €	70	3.536 €
Appartement étage 1 avant	Vendu	265.000 €	97	2.732 €
Studio étage 2 arrière		247.500 €	70	3.536 €
Studio étage 2 avant		285.000 €	97	2.938 €
Appartement étage 3 arrière	Vendu	195.000 €	70	2.786 €
Appartement étage 3 avant		370.000 €	155	2.387 €
Total ventes appartements et studios		1.610.000 €	559	2.880 €
Date de vente estimée		31/12/2021		
Market Value estimée				
		Market Value estimée	# m ²	Prix de vente / m ²
Surface commerciale		1.000.000 €	170	5.882 €
Surface commerciale (valeur estimée)		1.000.000 €	170	5.882 €
Date de vente estimée		31/12/2030		

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Montant de l'offre pour tout le bien		2.400.000 €	729	3.292 €
Appartement vendu avant closing	-	265.000 €		
Solde = Montant de l'acquisition		2.135.000 €		
Droits	10,0%	213.500 €		
Solde avec droits		2.348.500 €		
Appartement vendu après le closing	-	195.000 €		
Solde à financer		2.153.500 €		

Opérationnel - en EUR				
		Montant annuel	# m ²	Montant annuel / m ²
Date de location		31/09/2021		
Loyers annuels - surface commerciale		60.000 €	170	353 €

Financement - En EUR				
Crédit bancaire		500.000 €		
Straight loan		1.000.000 €		
Avances actionnaires		350.000 €		EUR 600k seront mis à l'acquisition
Empunts obligataires via BeeBonds		250.000 €		Refinancement des avances actionnaires
Total financement		2.100.000 €		

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les appartements 'étage 1 avant' et 'étage 3 arrière' ont déjà été vendus ;
- Les autres appartements et studios seront vendus le plus rapidement possible ;
- La surface commerciale sera conservée dans l'Emetteur et un bail de 9 ans sera re prolongé à partir de septembre 2021 ;
- La rentabilité de l'acquisition provient principalement de la location du commerce. Un bénéfice sur la vente des appartements sera évidemment recherchée mais l'objectif premier est d'augmenter le loyer du commerce actuellement 'hors du marché' ;

CHAUSSÉE DE WAVRE 677 (FAÇADE 1) - AVENUE DES CASERNES 6 (FAÇADE 2), 1040 ETTERBEEK

Ventes - En EUR				
	Prix de vente total estimé	# m ²	Prix de vente / m ²	
Studio étage 1 (côté Avenue des Casernes)	80.000 €	20	4.000 €	
Studio étage 1 (côté Chaussée de Wavre)	145.000 €	45	3.222 €	
Studio étage 2 (côté Avenue des Casernes)	135.000 €	20	6.750 €	
Studio étage 2 (côté Chaussée de Wavre)	145.000 €	45	3.222 €	
Studio combles (côté Avenue des Casernes)	135.000 €	20	6.750 €	
Studio combles (côté Chaussée de Wavre)	135.000 €	25	5.400 €	
Total estimation des ventes appartements et studios	775.000 €	175	4.429 €	
Date de vente estimée	31/12/2021			

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (asset deal) + frais	13,5%	635.600 €	175	3.632 €

Financements - En EUR				
Crédit bancaire		- €		
Straight loan		450.000 €		
Avances actionnaires		- €	EUR 200k seront mis à l'acquisition	
Empunt obligataire via BeeBonds		200.000 €	Refinancement des avances actionnaires	
Total financement		650.000 €		

Rentabilité attendue base case	139.400 €	21,9%
Rentabilité attendue worst case	84.400 €	13,3%

- Le bâtiment sera acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- La surface commerciale a déjà été vendue ;
- Les studios seront vendus le plus rapidement possible ;
- Les droit d'enregistrements ne portent que sur les studios et pas sur la surface commerciale déjà vendue ;
- La rentabilité du projet prend en compte la vente de 100% des studios à une valeur de marché totale entre EUR 720k et EUR 775k ;

Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie se présente comme suit :

Cash planning - EUR	2019	2020	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023
	Réalisé	Situation	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
Cash début de période	526.540	26.548	1.451.073	653.450	464.328	275.205	740.249	506.063	231.358	46.652	511.946
Loyers	844.324	982.543	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500	237.500
Loyers Ste Catherine	-	-	10.000	10.000	10.000	10.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Loyers Milcamps	-	-	-	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Ventes immeubles & Stock	6.997.159	3.631.550	-	-	-	650.000	-	750.000	-	650.000	-
Autres revenus	36.476	103.706	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Acquisitions	(4.796.060)	(2.948.814)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Acquisition/vente Ste Catherine	-	-	(2.153.500)	-	-	-	-	-	-	-	1.150.000
Acquisition/vente Chaussée de Wavre	-	-	(650.000)	-	-	-	-	-	-	-	775.000
Acquisition Milcamps	-	-	(1.100.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Stock	(602.842)	1.028.761	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges locatives	(171.589)	(103.913)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)	(30.000)
Charges Ste Catherine	-	-	(1.667)	(1.667)	(1.667)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)
Charges Ch. De Wavre	-	-	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
Charges Milcamps	-	-	-	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)	(5.000)
Charges de fonctionnement	(841.525)	(684.999)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)	(125.000)
Frais de personnel	(58.277)	(46.426)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)	(12.500)
Autres charges d'exploitation	(92.191)	(135.207)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)	(25.000)
Intérêts obligataires	-	-	-	-	-	-	(48.000)	-	-	-	(48.000)
Intérêts bancaires et financement + frais	(351.768)	(398.635)	(90.000)	(60.000)	(60.000)	(60.000)	(57.480)	(146.000)	(56.000)	(56.000)	(55.480)
Produits financiers	12	3.958	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impôts	(941)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - acquisition	(5.304.102)	53.881	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex - immobilisations financières	(1.088.459)	1.075.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Créances commerciales	423.174	239.917	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes commerciales	398.376	(277.961)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres créances	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes fiscales et salariales	2.194	25.529	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash investisseurs & Actionnaires	2.994.459	(2.581.394)	-	-	-	-	-	(750.000)	-	-	-
Compte de régularisation	79.051	(50.654)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Crédit bancaire	1.032.537	1.427.950	(191.250)	(191.250)	(191.250)	(191.250)	(195.000)	(195.000)	(195.000)	(195.000)	(195.000)
Crédit Aion (SL) Ste Catherine	-	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)
Crédit Aion (Amortissable) Ste Catherine	-	-	500.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement crédit amortissable ste Cath	-	-	(6.359)	(6.359)	(6.359)	(6.359)	(6.598)	(6.598)	(6.598)	(6.598)	(6.845)
Intérêts crédits amortissable Ste Cath	-	-	(4.688)	(4.688)	(4.688)	(4.688)	(4.449)	(4.449)	(4.449)	(4.449)	(4.202)
Intérêts SL Ste Cath	-	-	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)	(9.375)
Crédit Aion (SL) Ch. Wavre	-	-	450.000	-	-	-	-	-	-	-	(450.000)
Intérêts crédits SL Ch Wavre	-	-	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)	(4.219)
Crédit Aion (Amortissable) Milcamps	-	-	800.000	-	-	-	-	-	-	-	-
Remboursement crédit amortissable Milcamps	-	-	(11.565)	(11.565)	(11.565)	(11.565)	(11.796)	(11.796)	(11.796)	(11.796)	(12.032)
Intérêts crédits amortissable Milcamps	-	-	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(3.769)	(3.769)	(3.769)	(3.769)	(3.533)
Provisions pour risques et charges	-	79.731	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emission obligataire	-	-	600.000	-	-	-	-	-	-	-	(600.000)
Autres variation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cash fin de période	26.548	1.451.073	653.450	464.328	275.205	740.249	506.063	231.358	46.652	511.946	154.760

Source : Management

NB : Un troisième projet (avenue Milcamps) est actuellement en cours de financement (rez-de-chaussée commercial maintenu en location). Celui-ci est repris dans le tableau de trésorerie mais n'est pas financé par l'Offre.

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement des Projets. Le montant des ventes à réaliser est une projection. Il ne sera pas nécessairement atteint dans sa totalité ou dans les délais attendus.

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).

Devise	EURO
Dénomination	DW PROPERTIES - 8% - 2 ans du 17/02/2021 au 16/02/2023
Valeur nominale	EUR 1.000
Date d'échéance	16/02/2023
Date de remboursement	17/02/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions des Obligations.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de paiement des intérêts	Annuellement le 17/02/2022 et 17/02/2023
ISIN	BE6326843180

PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

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

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes pour les exercices 2018 et 2019

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3 ^e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts et ce, tel que défini à l'Article 7.1 des Termes et Conditions.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	DW PROPERTIES, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Drève Pittoresque 43, 1180 Uccle et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0564.809.521.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de six cent mille euros (600.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de deux (2) années, entre le 17/02/2021 et le 16/02/2023 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6326843180.
<u>Exact/Exact ICMA :</u>	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>FSMA :</u>	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les

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

<u>Jour(s) Ouvré(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 9 février 2021 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'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 ;- 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 Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les

Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

1.2. Forme des Obligations

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

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

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

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de mille euros (1.000 EUR).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à six cent mille euros (600.000 EUR) représenté par six cents (600) Obligations de chacune mille euros (1.000 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de deux (2) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 17/02/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 16/02/2023. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 16/02/2023. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

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

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

2. Destination

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

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

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

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de mille euros (1.000 EUR) avec un minimum de mille euros (1.000 EUR) par Investisseurs.

4. Rang des Obligations - Subordination

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

Les Obligations viennent à rang égal (*pari passu*), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur.

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

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0564.809.521 ;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'administrateur de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu trois financements bancaires auprès de Aion Bank SA/NV pour un montant de (i) un million d'euros (EUR 1.000.000), (ii) cinq cent mille euros (EUR 500.000) et quatre cent cinquante mille euros (EUR 450.000) ;
- iv. dès la clôture de la souscription aux Obligations et au plus tard à la Date d'Emission, le montant brut correspondant à la première année d'intérêts, soit au maximum 48.000 EUR, sera versé et bloqué sur un compte « séquestre » ouvert au nom de l'Émetteur auprès de Aion ;
- v. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur les biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

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

6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

6.3. Paiement des Intérêts

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

7. Paiement

7.1. Paiements

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

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

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

7.2. Retard de Paiement

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

7.3. Fiscalité

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

8. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 16/02/2023 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

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

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, imposer aux 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 prévue du remboursement anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

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

9.2. En cas de Défaut

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

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
 - (i) les financements bancaires délivrés par l'organisme financier feraient l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;
- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;

- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

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

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

10. Assemblée Générale des Obligataires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. Avis aux Obligataires

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

12. Information aux Obligataires

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

13. Intégralité

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

14. Renonciation

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

15. Droit Applicable

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

16. Litiges

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

20	08/09/2020	BE 0564.809.521	19	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20519.00129	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **DW PROPERTIES**

Forme juridique: Société à responsabilité limitée

Adresse: Drève Pittoresque

N°: 43

Boîte:

Code postal: 1180

Commune: Uccle

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0564.809.521

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

21-06-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

31-08-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

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

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

A 6.1.1, A 6.2, A 6.6, A 6.7, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

N°	BE 0564.809.521		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

WAJSBROT Daphné Olivia

Avenue des Marronniers 1
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Début de mandat: 01-11-2015

Administrateur

N°	BE 0564.809.521		A 2.2
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

Les comptes annuels ont 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 l'entreprise*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>15.127.833</u>	<u>9.992.190</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>14.039.374</u>	<u>9.992.190</u>
Terrains et constructions		22	13.999.311	9.977.529
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	30.508	12.392
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	9.555	2.269
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	<u>1.088.459</u>	<u>0</u>
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>5.160.150</u>	<u>6.339.739</u>
Créances à plus d'un an		29	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Créances commerciales		290	300.000	0
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>3.581.569</u>	<u>2.978.726</u>
Stocks		30/36	3.581.569	2.978.726
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>1.153.488</u>	<u>2.640.745</u>
Créances commerciales		40	915.302	1.638.476
Autres créances		41	238.186	1.002.269
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>26.549</u>	<u>532.985</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>98.544</u>	<u>187.282</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>20.287.982</u>	<u>16.331.929</u>

N°	BE 0564.809.521	A 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	215.113	-93.590
Capital souscrit		10	18.600	18.600
Capital non appelé		100	18.600	18.600
Primes d'émission		101		
Plus-values de réévaluation		11		
Réserves		12		
Réserve légale		13	66.081	54.512
Réserves indisponibles		130	1.860	1.860
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132	64.221	52.652
Bénéfice (Perte) reporté(e)		133		
	(+)/(-)	14	130.432	-166.702
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		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		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	20.072.869	16.425.519
Dettes à plus d'un an	6.3	17	12.099.225	6.593.383
Dettes financières		170/4	9.643.925	6.593.383
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	7.251.803	4.093.383
Autres emprunts		174/0	2.392.122	2.500.000
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	2.455.300	0
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	7.930.541	9.772.900
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	604.927	288.461
Dettes financières		43	2.242.713	4.577.184
Etablissements de crédit		430/8	616	6.445
Autres emprunts		439	2.242.098	4.570.739
Dettes commerciales		44	77.815	110.438
Fournisseurs		440/4	77.815	110.438
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46	664.879	251.297
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	24.807	22.050
Impôts		450/3	16.544	4.060
Rémunérations et charges sociales		454/9	8.262	17.990
Autres dettes		47/48	4.315.400	4.523.470
Comptes de régularisation		492/3	43.104	59.237
TOTAL DU PASSIF		10/49	20.287.982	16.331.929

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	2.368.174	919.741
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	103.015	103.332
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	58.277	55.000
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	1.171.917	961.782
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	85.000	0
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	92.191	53.521
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	299.387	298
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	661.401	-150.860
Produits financiers	6.4	75/76B	12	15.000
Produits financiers récurrents		75	12	15.000
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	351.768	233.375
Charges financières récurrentes		65	351.768	233.375
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	309.645	-369.235
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	941	711
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	308.704	-369.946
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689	11.569	8.506
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	297.134	-378.453

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	130.432	-166.702
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	297.134	-378.453
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-166.702	211.750
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	130.432	-166.702
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0564.809.521	A 6.1.2
----	-----------------	---------

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	11.573.493
8169	5.867.825	
8179	774.249	
8189		
8199	16.667.069	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	1.581.303
8279	1.171.917	
8289		
8299		
8309	125.526	
8319		
8329	2.627.695	
22/27	14.039.374	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Plus-values au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice
Réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice
Montants non appelés au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice
Montants non appelés au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	
8365	1.088.459	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	1.088.459	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	0	
8555P	XXXXXXXXXXXX	
8545		
8555		
28	<u>1.088.459</u>	

N°	BE 0564.809.521	A 6.3
----	-----------------	-------

ETAT DES DETTES

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

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

Codes	Exercice
42	604.927
8912	5.786.021
8913	6.313.204
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	12.704.152
892	10.312.030
902	2.392.122
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	12.704.152

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

N°	BE 0564.809.521	A 6.4
----	-----------------	-------

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	1	1
76	103.015	103.332
76A	103.015	103.332
76B		
66	299.387	298
66A	299.387	298
66B		
6503	0	0

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	14.001.296
9171	14.763.500
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

N°	BE 0564.809.521		A 6.5
----	-----------------	--	-------

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES
D'ÊTRE QUANTIFIÉS**

Exercice

N°	BE 0564.809.521		A 6.8
----	-----------------	--	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

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

II. Règles particulières

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif.

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Amortissements actés pendant l'exercice

Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux:

L - NR - 0,00% - 3,03% - 100,00% - 0,00%

Matériel de bureau et mobilier:

L - NR - 20,00% - 33,33% - 20,00% - 0,00%

Immobilisations financières:

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode suivant ou à la valeur de marché si elle est inférieure.

- Immeubles destinés à la vente (Individualisation du prix de chaque élément)

N°	BE 0564.809.521		A 6.9
----	-----------------	--	-------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

La crise du coronavirus fait partie des risques et incertitudes principaux qui peuvent influencer considérablement notre activité économique. A l'heure actuelle, l'administrateur ne dispose toutefois pas d'informations suffisantes pour évaluer pleinement les conséquences concrètes de la crise du coronavirus. L'administrateur continuera à prendre toutes les mesures en son pouvoir pour soutenir la continuité de l'entreprise.

N°	BE 0564.809.521	A 7.1
----	-----------------	-------

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

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
DARC INVEST SCRL BE 0440.608.741 Société coopérative à responsabilité limitée Drève Pittoresque 43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	750	100		31-12-2019	EUR	566.955	20.589

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs
 Nombre d'heures effectivement
 prestées
 Frais de personnel

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
	(exercice)	(exercice)	(exercice)		(exercice précédent)	
100	1		1	ETP	1	ETP
101	1.763		1.763	T	1.756	T
102	58.277		58.277	T	55.000	T

A la date de clôture de l'exercice

Nombre de travailleurs

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

Hommes
 de niveau primaire
 de niveau secondaire
 de niveau supérieur non universitaire
 de niveau universitaire
 Femmes
 de niveau primaire
 de niveau secondaire
 de niveau supérieur non universitaire
 de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction
 Employés
 Ouvriers
 Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	1	0	1
110	1		1
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121	1	0	1
1210			
1211	1		1
1212			
1213			
130			
134	1		1
132			
133			

N°	BE 0564.809.521	A 12
----	-----------------	------

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise 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 l'entreprise

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 l'entreprise

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 l'entreprise

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	

20	09/09/2019	BE 0564.809.521	16	EUR		
NAT.	C' s d ct c05-s	MŸ	P.	D.	19637.00265	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **DW PROPERTIES**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Drève Pittoresque

N°: 43

Boîte:

Code postal: 1180

Commune: Uccle

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0564.809.521

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

21-06-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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

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

A 6.1.1, A 6.1.3, A 6.2, A 6.6, A 6.7, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0564.809.521		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

WAJSBROT Daphné Olivia

Avenue des Marronniers 1
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Début de mandat: 01-11-2015

Gérant

N°	BE 0564.809.521		A 2.2
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*,
- 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.

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	919.741	730.120
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	103.332	424.751
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	55.000	66.628
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	961.782	424.298
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	53.521	32.967
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	298	
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-150.860	206.228
Produits financiers	6.4	75/76B	15.000	5.042
Produits financiers récurrents		75	15.000	5.042
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	233.375	101.902
Charges financières récurrentes		65	233.375	101.902
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-369.235	109.368
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	711	26.431
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-369.946	82.937
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689	8.506	25.396
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-378.453	57.542

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-166.702	211.750
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-378.453	57.542
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	211.750	154.209
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-166.702	211.750
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	5.369.685
8169	6.203.809	
8179		
8189		
8199	11.573.493	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	619.521
8279	961.782	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	1.581.303	
22/27	9.992.190	

N°	BE 0564.809.521	A 6.3
----	-----------------	-------

ETAT DES DETTES

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

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

42 **288.461**

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912 **1.759.554**

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 **4.833.829**

DETTES GARANTIES

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 reçus sur commandes

9011

Dettes salariales et sociales

9021

Autres dettes

9051

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

8922

11.452.583

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

892

8.952.583

Autres emprunts

902

2.500.000

Dettes commerciales

8982

Fournisseurs

8992

Effets à payer

9002

Acomptes reçus sur commandes

9012

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022

Impôts

9032

Rémunérations et charges sociales

9042

Autres dettes

9052

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

9062

11.452.583

N°	BE 0564.809.521	A 6.4
----	-----------------	-------

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	1	1
76	103.332	424.751
76A	103.332	424.751
76B		
66	298	
66A	298	
66B		
6503		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	12.934.103
9171	13.105.000
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Contrat d'engagement individuel de pension

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

N°	BE 0564.809.521		A 6.5
----	-----------------	--	-------

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES
D'ÊTRE QUANTIFIÉS**

Exercice

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. PRINCIPES GENERAUX

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il n'a pas été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

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

Les chiffres de l'exercice sont comparables à ceux de l'exercice précédent.

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

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

II. REGLES PARTICULIERES

FRAIS D'ETABLISSEMENT

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

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 n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

AMORTISSEMENTS ACTES PENDANT L'EXERCICE

A C T I F S	Méthode	Base	Taux en %		Frais accessoires	
			Principal		Min.	Max.
			Min.	Max.	Min.	Max.
1. Frais d'établissement						
2. Immobilisations incorporelles						
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux (*)	L	NR	0,00	3,03	100	100
4. Installations, machines et outillage (*)						
5. Matériel roulant (*)						
6. Matériel de bureau et mobilier (*)	L	NR	20,00	33,33	20,00	33,33
7. Autres immobilisations corporelles	L	NR	10,00	10,00	10,00	10,00

Méthode: L (linéaire) / D (dégressive) / A (autres)

Basis: NR (non réévaluée) / R (réévaluée)

(*) 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.

STOCKS

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode d'individualisation du prix de chaque élément

1. Approvisionnements : /

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

3. Marchandises : /

4. Immeubles destinés à la vente : individualisation du prix de chaque élément. Méthode de reconnaissance des produits : completed method.

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).

DETTES

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

DEVICES

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

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

CONVENTIONS DE LOCATION-FINANCEMENT

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR.

N°	BE 0564.809.521		A 6.9
----	-----------------	--	-------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

En vertu des articles 94-96 du Code des sociétés, la gérante justifie l'application des règles comptables dans une hypothèse de continuité. La gérante estime que la continuité peut raisonnablement se justifier et ce pour les raisons suivantes :

- La société fait face à tous ses engagements ;
- Elle a la confiance de ses partenaires commerciaux et financiers ;
- La perte est fortement influencée par la prise en charge à 100% des frais d'acquisition des biens en investissements.
- La marge brute d'exploitation est largement positive.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

323

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)		(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	1		1	ETP	1	ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	1.756		1.756	T	1.705	T
Frais de personnel	102			55.000	T	45.607	T

A la date de clôture de l'exercice

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

N°	BE 0564.809.521	A 12
----	-----------------	------

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise 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 l'entreprise

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 l'entreprise

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 l'entreprise

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	