
DW PROPERTIES
NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS
8% À 3 ANS DU 05/04/2023 AU 04/04/2026 PAR DW PROPERTIES
SUBORDONNÉES AUX EMPRUNTS BANCAIRES

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DW PROPERTIES

**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)**

21 mars 2023

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

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

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

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

Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants à la date de la Note d'Information sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations (paiement des intérêts et remboursement du principal). 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. Il a des dettes de 34.212.502 EUR au 31 décembre 2022 (composées d'emprunts bancaires et d'avances actionnaires). L'Émetteur a également obtenu un financement bancaire de 700.000 EUR destiné à l'achat du bien objet du projet et a demandé un financement bancaire de 255.000 EUR pour les travaux sur le bien (en cours d'analyse). Aucune sortie de cash ne sera autorisée depuis l'Émetteur vers d'autres sociétés du groupe pendant la durée du financement obligataire, excepté pour les financements de projets immobiliers du groupe. Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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 du Projet décrit 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.

Risques liés au Projet

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente de certains appartements 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 sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt 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.

Les Obligations sont par ailleurs subordonnées aux emprunts bancaires, ce qui signifie que le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque accru que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite ou de défaut.

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).

Risques liés à l'Offre

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de l'Offre.

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 Rhode-Saint-Genèse 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 de droits de vote
Arno Daskal	49,5% (nue propriété)	0%
Romaine Daskal	49,5% (nue propriété)	0%
Daphné Wajsbrodt	0%	99% (usufruit)
Sacha Daskal	1% (nue propriété)	1% (usufruit)

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.

Les actionnaires ont consenti un prêt à hauteur de 433.000 EUR à l'Émetteur.

Relation avec les actionnaires

En dehors de ce prêt, 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 Mme Daphné Wajsbrodt.

L'Émetteur atteste qu'aucun de ses administrateurs ou délégués à la gestion journalière 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.

Rémunération

Le mandat de l'administrateur est rémunéré.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de 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 2020 et 2021 sont repris en annexe 3.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2020 et 2021 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

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

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2022, ses capitaux propres s'élèvent à 6.119.189 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2022, son endettement s'élève à 34.212.502 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes à plus d'un an	28.556.238 EUR	
Dettes à un an au plus	5.493.818 EUR	
Comptes de régularisation	162.445	
	34.212.502	

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 auquel ont trait les derniers comptes annuels visés ci-avant et la date de la Note d'Information.

C. Identité de l'Offreur

BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège 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	800.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	600.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	21 mars 2023
Date de clôture de l'Offre	4 avril 2023
Date d'émission prévue des Obligations	5 avril 2023
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	5 avril 2023
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 huit cent mille euros (800.000 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 huit cent mille euros (800.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

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

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de six cent mille euros (600.000 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 l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

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

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 4 avril 2023, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

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

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 5 avril 2023. 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 aux 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 à l'article 5:27 du Code des sociétés et associations.

Frais de l'Emission

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

B. Raisons de l'Offre

1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis

Utilisation projetée des montants recueillis

L'Emprunt obligataire aura pour objet le financement et le refinancement des fonds investis dans l'acquisition et les travaux de deux projets immobiliers. Cela permettra à DW Properties de poursuivre sa croissance en acquérant de nouveaux biens.

Planning du projet global



2. Détails du financement du Projet

Besoin de financement

Le besoin total de financement s'élève à 2.893.000 EUR, qui seront financés via :

- Un auto-financement à hauteur de 935.000 EUR
- L'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de maximum 800.000 EUR, qui permettra de rembourser une partie des fonds auto-financés ;
- Plusieurs emprunts bancaire à hauteur de 1.958.000 EUR :
 - a) Projet « **Speeckaert** » : financement en cours (dossier en cours d'analyse chez ING)
 - b) Projet « **Abbaye** » : un crédit bancaire (*roll-over*) de 700.000 EUR contracté auprès de ING Belgique SA octroyé le 25 janvier 2023 avec échéance au 31 janvier 2025. Un financement additionnel de 255.000 EUR pour les travaux a également été demandé auprès d'ING (en cours d'analyse).

Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est calculé sur base de l'Euribor majoré de 1,05%.

Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :

- Hypothèque de premier rang, à concurrence de EUR 25.000 en principal sur le terrain et les bâtiments sis Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles ;
Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 796.000 maximum en principal sur le bien situé Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du/des Projet(s).

Plan de trésorerie

Cash planning - EUR	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	T4/2025	T1/2026	Total projections > 2022
Cash début de période	-	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	889.030	
Projets														
Acquisitions/Ventes/Loyers	(875.767)	(913.640)	5.250	880.250	5.250	5.250	615.000	-	7.500	826.500	462.500	15.000	15.000	1.033.093
Speeckaert 151	-	(913.640)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	826.500	462.500	15.000	15.000	418.860
Appartement 1	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-	-	116.796
Appartement 2	-	(292.704)	-	-	-	-	-	-	-	409.500	-	-	-	116.796
Appartement 3 (Réhausse)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	455.000	-	-	455.000
Commerce	-	(328.233)	5.250	5.250	5.250	5.250	-	-	7.500	7.500	7.500	15.000	-	(269.733)
Abbaye 18	(875.767)	-	-	875.000	-	-	615.000	-	-	-	-	-	-	614.233
Coûts de construction	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-	-	(774.000)
Speeckaert 151	-	-	-	-	-	-	(182.200)	(145.900)	(145.900)	-	-	-	-	(474.000)
Appartement 1	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-	-	(107.500)
Appartement 2	-	-	-	-	-	-	(35.833)	(35.833)	(35.833)	-	-	-	-	(107.500)
Appartement 3 (Réhausse)	-	-	-	-	-	-	(74.233)	(74.233)	(74.233)	-	-	-	-	(222.700)
Commerce	-	-	-	-	-	-	(36.300)	-	-	-	-	-	-	(36.300)
Abbaye 18	-	(150.000)	-	(150.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(300.000)
Buffer travaux	-	(15.500)	-	-	-	-	(15.500)	-	-	-	-	-	-	(31.000)
Frais de commercialisation	-	-	-	(18.029)	-	-	(18.029)	-	-	(10.027)	(10.027)	(10.027)	-	(66.139)
Financement														
Crédit bancaire	700.000	727.500	-	(721.250)	-	-	17.765	-	(246.068)	(477.947)	-	-	-	-
Speeckaert 151	600.000	600.000	-	-	-	-	124.015	-	(246.068)	(477.947)	-	-	-	-
Abbaye 18	700.000	127.500	-	(721.250)	-	-	(106.250)	-	-	-	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	800.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(800.000)	-
Refinancement bancaire commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	180.000	(5.625)	(5.625)	(11.250)	(11.250)	157.500
Intérêts crédit bancaire commerce	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.575)	(1.575)	(3.150)	(3.150)	(6.300)
Frais financiers														
Intérêts bancaires et frais de financement	(40.000)	(12.491)	(12.491)	(6.180)	(6.180)	(6.180)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-	-	(100.373)
Speeckaert 151	-	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(5.250)	(6.335)	(6.335)	(4.182)	-	-	-	-	(43.102)
Abbaye 18	-	(7.241)	(7.241)	(930)	(930)	(930)	-	-	-	-	-	-	-	(17.270)
Frais de financement	(40.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(40.000)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	-	(64.774)	(1.210)	-	-	(64.774)	(197.953)
Cash fin de période	584.233	218.893	211.652	196.443	130.739	128.600	539.300	387.065	113.641	443.757	889.030	14.829	14.829	

Source : Management

Commentaires

- Au vue du cash accumulé en raison des ventes du projet Abbaye, le plan de trésorerie ne prévoit pas un tirage complet des crédits bancaires 'travaux'. Dans le cas où le cash dégagé n'est pas suffisant pour financer les travaux, les crédits bancaires 'travaux' seront tirés à 100% des montants prévus ;
- En T1/2025, le plan de trésorerie prévoit un refinancement du commerce (projet 'Speeckaert') via un crédit amortissable à hauteur de 180.000 EUR

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Il existe donc un risque que ces projections financières ne se réalisent pas.

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 sont assorties d'une garantie à première demande consentie par M. Sacha Daskal. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, <u>après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination</u>). Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.
Devise	EURO
Dénomination	DW Properties- 8% - 3 ans du 5 avril 2023 au 4 avril 2026

Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	4 avril 2026
Date de Remboursement à l'Échéance	5 avril 2026
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 5 avril 2024, 5 avril 2025 et 5 avril 2026
ISIN	BE6342369244

B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie

M. Sacha Daskal a accepté de garantir le remboursement par l'Émetteur des Obligations.

1. Description succincte de la portée et de la nature de la garantie

M. Sacha Daskal (le « **Garant** ») garantira le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie qui sera conclue avec Beebonds Finance SRL (« **Beebonds Finance** ») agissant au nom des Obligataires.

Il s'agit d'une garantie indépendante et à première demande, irrévocable et inconditionnelle, en faveur de Beebonds Finance (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où l'Émetteur serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, le Garant devra immédiatement, à la première demande de Beebonds Finance (représentant les Obligataires), payer ce montant comme s'ils en étaient les débiteurs principaux.

La Convention de Garantie restera valide jusqu'à ce que les obligations garanties aient été payées en intégralité.

2. Informations sur le Garant

M. Daskal agit en tant que conseiller et gestionnaire de DW Properties SRL. Il dispose d'une longue expérience en immobilier.

PARTIE V – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

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

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Détail des projets financés
3. Comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices clôturés 2020 et 2021

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	DW Properties, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43et 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 huit cent mille euros (800.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 5 avril 2023 et le 4 avril 2026 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6342369244.
<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 21 mars 2023 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 prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément aux articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

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

1.2. Forme des Obligations

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

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

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

1.3. Valeur Nominale

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

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à huit cent mille euros (800.000 EUR) représenté par mille six cent (1.600) Obligations de chacune mille euros (500 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 5 avril 2023 jusqu'à la Date d'Échéance, le 4 avril 2026. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 5 avril 2026. 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'Emission, étant entendu qu'en cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

3.2. Montant Minimum de Souscription

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

4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et sont assorties d'une garantie à première demande consentie par M. Sacha Daskal.

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

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

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

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'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès de [•] pour un montant maximum de un million neuf cent cinquante-huit mille euros (EUR 1.958.000) ;
- iv. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

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

6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

6.3. Paiement des Intérêts

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

7. Paiement

7.1. Paiements

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

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

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

7.2. Retard de Paiement

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

7.3. Fiscalité

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

8. Remboursement à l'Échéance

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 5 avril 2026 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 des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

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

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

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

9.2. En cas de Défaut

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

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;

- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
 - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;
 - (ii) le financement bancaire délivré par l'organisme financier ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;
- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

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

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

10. Assemblée Générale des Obligataires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

10bis Représentant des Obligataires

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

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

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

Dans le cadre de cet Emprunt Obligataire, une Convention de Garantie a été conclue entre le Représentant des Obligataires et les Garants (tel que ce terme est défini dans la Note d'Information) au profit des Obligataires (la « **Garantie** »).

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

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

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

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

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

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

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

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.

ANNEXE 2 : DESCRIPTION DES PROJETS OBJETS DU FINANCEMENT OBLIGATAIRE

I. En résumé – Les Projets et leurs financements

1 Avenue E. Speeckaert – Woluwé-Saint-Lambert

Le projet immobilier 'Avenue E. Speeckaert' consiste en l'acquisition et la rénovation d'un immeuble de 2 appartements et d'un rez commercial ainsi que la construction d'un 3^{ème} appartement (réhausse avec permis) suivies de la vente à la découpe des appartements. Le commerce sera quant à lui maintenu et mis en location par DW Properties.

Le bien se situe en périphérie de Bruxelles en face du square Marie-José.



Chiffres clefs avant frais financiers

> Ventes appartements :	EUR 1.274k
> Valeur commerce :	EUR 462k
> Coûts acquisition* :	EUR 914k
> Coûts rénovations :	EUR 474k
> Marge brute :	EUR 332k
> Rendement attendu du projet :	24% (*)
> Emprunt bancaire :	EUR 1.003k
> Financement sur fonds propres :	EUR 385k

2 Rue de l'Abbaye – Ixelles

Le projet immobilier 'Rue de l'Abbaye' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 2 triplex suivies de la vente à la découpe de ces unités.

Le bien se situe à Ixelles, non loin de l'Avenue Louise.



Chiffres clefs avant frais financiers

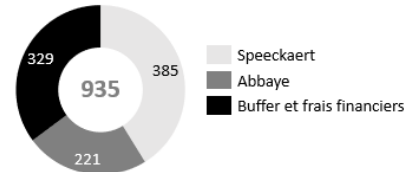
> Ventes triplex :	EUR 1.490k
> Coûts acquisition* :	EUR 876k
> Coûts rénovations :	EUR 300k
> Marge brute :	EUR 299k
> Rendement attendu du projet :	25% (*)
> Emprunt bancaire :	EUR 955k
> Financement sur fonds propres :	EUR 221k

Note : un buffer travaux de EUR 31k a été considéré pour l'ensemble des projets de cette note.

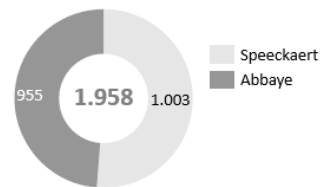
*Droits d'enregistrement et frais d'acquisition inclus

(*) Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

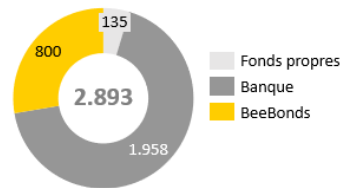
Besoin de fonds propres par projet (kEUR)



Financement bancaire par projet (kEUR)



Financement total (kEUR)



• Projet 1 – Speeckaert

Projet en bref

Le projet en bref...



Etat actuel du bien : Immeuble de 2 appartements (1 de 1 chambre + 1 de 2 chambres) et 1 rez commercial (actuellement loué - Blanchisserie).



Projet : Réhausse (+1 app de 2 chambres), rénovation des appartements et création de terrasses. Maintien du rez en location après réaffectation HORECA, vente à la découpe des appartements.



Avenue Edouard Speeckaert 151, 1200 Woluwe-Saint-Lambert



Acquisition du bien pour EUR 800k (hors droits d'enregistrement et frais de notaire) – Compromis signé en novembre 2022 et acte prévu en avril 2023



Loyer actuel du commerce : EUR 1.757/mois soit EUR 21k/an

Loyer futur estimé à EUR 18k/an selon expertise (maintien du commerce en l'état) et EUR 36k/an selon DW Properties (Horeca + exploitation de la terrasse avant)



Travaux de rénovation et réhausse (permis requis uniquement pour la réhausse) pour EUR 474k (TVAC) – Pas de devis à ce jour



Superficie totale après travaux : 180m² de résidentiel, 100m² de réhausse et 90m² de commerce



Prix de vente entre EUR 374k et EUR 455k par unité (selon expertise – LILEX – 28 janvier 2023)



Financement bancaire demandé de EUR 1.003k destiné à l'achat (EUR 600k) et aux travaux (EUR 403k) *

Peu de cours d'acquisition.



Critères PEBC : G (actuel) → C (objectif)



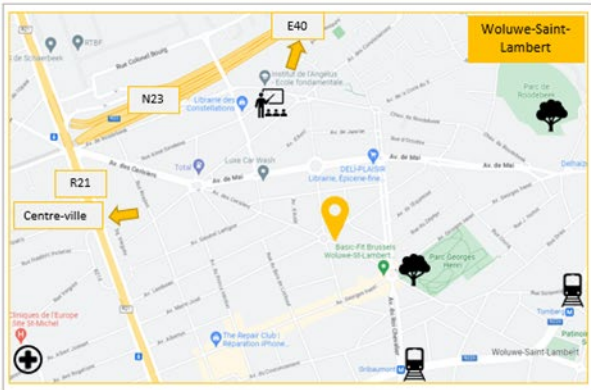
Selon l'expertise reçue de la part du client, le montant de la vente en gré à gré est de EUR 1.525k

Localisation

Au cœur de la capitale

- Le bien est situé dans un quartier tranquille et prisé en périphérie-est de Bruxelles, Avenue Edouard Speeckaert 151, à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.
- Dun point de vue mobilité, le bien est très bien desservi via de nombreuses lignes de bus (ex : 27, 28, 29, 80,...) et se trouve non loin du métro (Gribaumont) et à proximité de l'E40 (moins de 5 min en voiture).
- Le bien se situe à proximité de plusieurs parcs et espaces verts (Parc Georges Henri, Parc de Roodebeek,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux supermarchés, de restaurants, piscine, stations services, librairies,...

Situation



En périphérie de Bruxelles



Planning et rentabilité attendue

Rentabilité attendue

Ventes attendues - En EUR				
	Yield	Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ²
Appartement 1		409.500 €	90	4.550 €
Appartement 2		409.500 €	90	4.550 €
Appartement 3		409.500 €	100	4.095 €
Total ventes appartements et études		1.228.500 €	280	4.387 €
Market Value autre du				
Commercial commercial (net)		200.000 €	90	2.222 €
Surface commerciale (solaires et atelier)	6,50%	461.538 €	90	5.128 €
Coûts d'acquisition - En EUR				
	Taux	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition (appartements)		120.000 €	180	2.222 €
Acquisition (commerces)		280.000 €	90	3.111 €
Droits d'enregistrement et frais de notaire (appartements)	9,00%	46.800 €		
Droits d'enregistrement et frais de notaire (commerces)	13,50%	37.800 €		
Frais d'agence (autres)		20.000 €		
Travaux (appartements) - TVA C		437.700 €	180	2.432 €
Travaux (commerces) - TVA C		36.300 €		
Surplus travaux		15.500 €		
Total coûts du projet		1.463.100 €		
Financement - En EUR				
Credit bancaire acquisition		600.000 €		
Fonds propres acquisition		202.640 €		
Credit bancaire travaux		463.900 €		
Fonds propres travaux		71.100 €		
Total financement		1.347.640 €		
Provisions - En EUR				
Intérêt sur crédits bancaires		43.100 €		3,5% intérêts et 1,5% de frais
Frais de financement		23.200 €		
Frais et intérêts sur emprunt obligataire via Belfonds		125.100 €		108M, 8,00M à l'heure
Total des provisions		191.400 €		
Marge avant frais financiers		332.200 €		
ROI*		23,69%		

*Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

Note :

- Les impacts TVA ont été pris en compte lors de la réalisation du calcul de rentabilité ;
- Le loyer du commerce a été estimé en fonction du montant de l'expertise et de l'estimation faite par DW Properties ;

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² estimés sont de EUR 4.550 /m² correspondant aux prix de l'expertise (hormis pour l'appartement au 1^{er} étage dont le prix a été légèrement revu à la hausse). Ces prix sont supérieurs aux prix moyens pratiqués pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe) ;
- Financement bancaire **de EUR 600k (en cours d'octroi)** pour l'acquisition et EUR 403k pour les travaux :
 - Rénovations des appartements et création de terrasses ;
 - Réhausse afin de créer un troisième appartement ;
 - Pose d'une nouvelle vitrine pour le commerce ;
 - Frais d'architecte et autres.
- Le ROI est de 23,69%*.













- **Projet 2 – Abbaye**

Projet en bref

Le projet en bref...



-  **Etat actuel** : Immeuble de 2 triplex
Projet : Rénovation légère et vente à la découpe
-  Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles
-  Acquisition du bien pour EUR 800k (hors droits d'enregistrement et frais de notaire) – Compromis signé en octobre 2022 et acte passé le 6 mars 2023
-  Loyer actuel de EUR 31k/an pour les 2 triplex et dont 1 sera libre à l'acte
-  Travaux de rénovation (pas de permis requis) pour EUR 300k (150k EUR par triplex) – Pas de devis à ce jour
-  Superficie totale vendable : 342 m² (brut)
-  Prix de vente entre EUR 395k et EUR 663k par unité (selon expertise – LILEX – 25 octobre 2022)
-  Financement bancaire de EUR 955k destiné à l'achat (EUR 700k - octroyé) et aux travaux **EUR 255k - en cours d'octroi**
-  Critères PEB : E (actuel) → C (objectif)
-  Selon l'expertise reçue de la part du client, la valeur de vente en gré à gré avant travaux est de EUR 895K

Localisation

Au cœur de la capitale

- Le bien est situé dans un quartier animé et prisé au centre de Bruxelles, Rue de l'Abbaye 18, 1050 Ixelles.
- Dun point de vue mobilité, le bien est très bien desservi via de nombreuses lignes de bus (ex : 38, 123, 136,...), tram (8, 93,...) et se trouve non loin du métro (Louise) et entre la N5 et la N24.
- Le bien se situe à proximité de plusieurs parcs et espaces verts (Parc Tenbosch, Parc de Roodebeek, la Cambre, Jardin du Roi,...).
- Le quartier comprend et se situe à proximité de nombreux supermarchés, de restaurants, bars, hôpital,...

Situation



Non loin du centre-ville de Bruxelles



Planning et rentabilité attendue

Rentabilité attendue

Ventes attendues - En EUR				
	Prix de vente total	# m ²	Prix de vente / m ²	
Totaux 1 - 3 chambres	875.000 €	201	4.353 €	
Totaux 2 - 2 chambres	615.000 €	141	4.362 €	
Total ventes appartements et studios	1.490.000 €	342	4.357 €	

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% droits d'enregistrement	Coûts totaux	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition		800.000 €	342	2.339 €
Droits d'enregistrement, frais d'agence et frais de notaire	10,00%	75.767 €		
Travaux TMA		300.000 €	342	877 €
Buffer travaux		15.500 €		
Total coûts du projet		1.191.267 €		

Financement - En EUR				
Credit bancaire (acquisition)		700.000 €		
Fonds propres (acquisition)		175.767 €		
Credit bancaire (travaux)		255.000 €		
Fonds propres (travaux)		45.000 €		
Total financement		1.175.767 €		

Frais financiers - En EUR				
Intérêts sur crédits et frais bancaire		17.270 €	3,3% d'intérêts et 1,5% de frais	
Frais de financement		14.584 €		
Frais et intérêts sur emprunt obligataire via Bofibonds		72.173 €	29,24 / 800k€ d'écrit	
Total frais financiers		104.027 €		

Marge	298.733 €
ROI*	23,68%

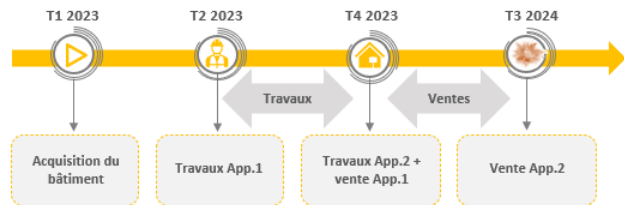
* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

Note :

- Les impacts TVA ont été pris en compte lors de la réalisation du calcul de rentabilité.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m² estimés pour le résidentiel sont de EUR 4.350 /m² correspondant à des prix supérieurs à ceux de l'expertise mais à des prix dans la moyenne vis-à-vis de ceux appliqués par le marché pour cette localisation selon les benchmarks trouvés (voir annexe) ;
- Financement bancaire octroyé de EUR 700k pour l'acquisition et de EUR 255k pour les travaux du bâtiment (en cours d'octroi). Ces derniers sont destinés à améliorer le PEB, il s'agit donc principalement de travaux de rénovation.
- Le ROI est de 25,08%*.

Planning d'exécution



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

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 :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0564.809.521

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

14-08-2020

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 30-06-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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-app 6.1.1, A-app 6.2, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

Wajsbrodt Daphné

avenue des Marronniers 1
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

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

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

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>14.753.514</u>	<u>13.621.973</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>14.240.055</u>	<u>13.608.514</u>
Terrains et constructions		22	14.230.964	13.591.976
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	7.673	14.836
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	1.418	1.702
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	<u>513.459</u>	<u>13.459</u>
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>13.218.552</u>	<u>5.357.379</u>
Créances à plus d'un an		29	<u>85.082</u>	<u>175.420</u>
Créances commerciales		290	85.082	175.420
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>10.124.698</u>	<u>2.552.807</u>
Stocks		30/36	10.124.698	2.552.807
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>1.524.954</u>	<u>990.047</u>
Créances commerciales		40	544.746	485.047
Autres créances		41	980.208	505.000
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>1.273.149</u>	<u>1.451.032</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>210.668</u>	<u>188.072</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>27.972.066</u>	<u>18.979.352</u>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
			10/15	<u>222.811</u>	<u>239.141</u>
			10/11	18.600	18.600
	Disponible		110	18.600	18.600
	Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation					
			12		
Réserves					
	Réserves indisponibles		13	66.081	66.081
			130/1		
	Réserves statutairement indisponibles		1311		
	Acquisition d'actions propres		1312		
	Soutien financier		1313		
	Autres		1319		
	Réserves immunisées		132	64.221	64.221
	Réserves disponibles		133	1.860	1.860
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	138.130	154.460
			15		
Subsides en capital					
			19		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
			16	<u>4.188.609</u>	<u>35.538</u>
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		160/5	4.154.137	0
			160		
	Charges fiscales		161		
	Grosses réparations et gros entretien		162		
	Obligations environnementales		163		
	Autres risques et charges		164/5	4.154.137	0
Impôts différés					
			168	34.472	35.538

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	23.560.646	18.704.673
Dettes à plus d'un an	6.3	17	15.870.349	10.262.220
Dettes financières		170/4	15.870.349	10.262.220
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	8.784.816	7.225.173
Autres emprunts		174/0	7.085.533	3.037.047
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	7.561.460	8.402.967
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	929.832	791.874
Dettes financières		43	5.006.660	3.615.420
Etablissements de crédit		430/8	25.000	0
Autres emprunts		439	4.981.660	3.615.420
Dettes commerciales		44	60.722	450.745
Fournisseurs		440/4	60.722	450.745
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	68.510	52.103
Impôts		450/3	60.013	45.064
Rémunérations et charges sociales		454/9	8.498	7.039
Autres dettes		47/48	1.495.735	3.492.824
Comptes de régularisation		492/3	128.837	39.485
TOTAL DU PASSIF		10/49	27.972.066	18.979.352

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	2.322.752	1.151.317
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	944.288	661.643
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62	64.718	46.426
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	728.955	376.979
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4	336.444	-85.000
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	523.329	225.402
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	9.196	161.827
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	660.110	425.683
Produits financiers		6.4 75/76B	46.363	7.440
Produits financiers récurrents		75	46.363	7.440
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		6.4 65/66B	703.897	408.860
Charges financières récurrentes		65	703.897	408.860
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	2.576	24.264
Prélèvement sur les impôts différés		780	1.066	606
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77	19.973	841
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-16.330	24.028
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-16.330	24.028

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	138.130	154.460
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-16.330	24.028
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	154.460	130.432
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	138.130	154.460
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	16.454.617
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	3.050.233	
Cessions et désaffectations	8179	2.014.978	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	17.489.872	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	728.955	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	325.241	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	3.249.817	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	14.240.055	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	13.459
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	500.000	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	513.459	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455	0	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	513.459	

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)	929.832

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

8912	6.486.857
------	------------------

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913	9.383.492
------	------------------

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

8921	
------	--

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

891	
-----	--

 Autres emprunts

901	
-----	--

Dettes commerciales

8981	
------	--

 Fournisseurs

8991	
------	--

 Effets à payer

9001	
------	--

Acomptes sur commandes

9011	
------	--

Dettes salariales et sociales

9021	
------	--

Autres dettes

9051	
------	--

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061	
------	--

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

Dettes financières

8922	16.809.090
------	------------

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

892	14.522.043
-----	------------

 Autres emprunts

902	2.287.047
-----	-----------

Dettes commerciales

8982	
------	--

 Fournisseurs

8992	
------	--

 Effets à payer

9002	
------	--

Acomptes sur commandes

9012	
------	--

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022	
------	--

 Impôts

9032	
------	--

 Rémunérations et charges sociales

9042	
------	--

Autres dettes

9052	
------	--

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

9062	16.809.090
------	-------------------

RÉSULTATS**PERSONNEL**

Travailleurs pour lesquels la société 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	944.288	661.643
(76A)	944.288	661.643
(76B)		
66	9.196	161.827
(66A)	9.196	161.827
(66B)		
6502	0	0

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	19.074.608
91621	3.750.000
91631	16.501.000
91711	
91721	
91811	500.000
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

91632

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

91712

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

91722

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

Codes	Exercice

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

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

Description succincte

PLCI a été mise en place pour le dirigeant d'entreprise

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	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

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

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

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% - 100,00%

Autres immobilisations corporelles:

L - NR - 10,00% - 10,00% - 10,00% - 10,00%

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.

- En cours de fabrication - produits finis (Individualisation du prix de chaque élément)
- Marchandises (Individualisation du prix de chaque élément)
- Immeubles destinés à la vente (Individualisation du prix de chaque élément)

Dettes:

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

N°	0564809521	A-app 6.9
----	------------	-----------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Un rapport spécial a été établi par l'administrateur dans le cadre du respect de la procédure prévue par l'article 5:77, § 1er du code des sociétés et des associations.

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

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)	
IMMO RAY SA 0433152213 Société anonyme Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	Actions	4.500	100		2021-12-31	EUR	443.485	9.636

LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;

B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;

D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**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 (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
100	1		1	1
101	1.756		1.756	1.330
102	64.718		64.718	46.426

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	1		1
1211			
1212			
1213			
130			
134	1		1
132			
133			

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

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

SORTIES

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

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

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

23	30/07/2021	BE 0564.809.521	17	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21445.00499	A-app 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **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 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

14-08-2020

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

30-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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-app 6.1.1, A-app 6.2, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 7.1, A-app 7.2, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

WAJSBROT Daphné

avenue des Marronniers 1
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Administrateur

N°	BE 0564.809.521		A-app 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 la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>13.621.973</u>	<u>15.127.833</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	13.608.514	14.039.374
Terrains et constructions		22	13.591.976	13.999.311
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	14.836	30.508
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	1.702	9.555
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	13.459	1.088.459
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>5.357.379</u>	<u>5.160.150</u>
Créances à plus d'un an		29	175.420	300.000
Créances commerciales		290	175.420	300.000
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	2.552.807	3.581.569
Stocks		30/36	2.552.807	3.581.569
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	990.047	1.153.488
Créances commerciales		40	485.047	915.302
Autres créances		41	505.000	238.186
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	1.451.032	26.549
Comptes de régularisation		490/1	188.072	98.544
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	18.979.352	20.287.982

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport		10/15	<u>239.141</u>	<u>215.113</u>
Disponible		10/11	18.600	18.600
Indisponible		110	18.600	0
		111	0	18.600
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	66.081	66.081
Réserves indisponibles		130/1	0	1.860
Réserves statutairement indisponibles		1311	0	1.860
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	64.221	64.221
Réserves disponibles		133	1.860	0
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	154.460	130.432
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>35.538</u>	<u>0</u>
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	35.538	0
DETTES		17/49	<u>18.704.673</u>	<u>20.072.869</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17	10.262.220	12.099.225
Dettes financières		170/4	10.262.220	9.643.925
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	7.225.173	7.251.803
Autres emprunts		174/0	3.037.047	2.392.122
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	0	2.455.300
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	8.402.967	7.930.541
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	791.874	604.927
Dettes financières		43	3.615.420	2.242.713
Etablissements de crédit		430/8	0	616
Autres emprunts		439	3.615.420	2.242.098
Dettes commerciales		44	450.745	77.815
Fournisseurs		440/4	450.745	77.815
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	0	664.879
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	52.103	24.807
Impôts		450/3	45.064	16.544
Rémunérations et charges sociales		454/9	7.039	8.262
Autres dettes		47/48	3.492.824	4.315.400
Comptes de régularisation		492/3	39.485	43.104
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>18.979.352</u>	<u>20.287.982</u>

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	1.151.317	2.368.174
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	661.643	103.015
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	46.426	58.277
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	376.979	1.171.917
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	-85.000	85.000
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	225.402	92.191
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	161.827	299.387
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	425.683	661.401
Produits financiers	6.4	75/76B	7.440	12
Produits financiers récurrents		75	7.440	12
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	408.860	351.768
Charges financières récurrentes		65	408.860	351.768
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	24.264	309.645
Prélèvement sur les impôts différés		780	606	0
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	841	941
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	24.028	308.704
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689	0	11.569
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	24.028	297.134

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	154.460	130.432
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	24.028	297.134
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	130.432	-166.702
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	154.460	130.432
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

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	16.667.069
8169	933.669	
8179	1.146.122	
8189	0	
8199	16.454.617	
8259P	XXXXXXXXXX	0
8219	0	
8229	0	
8239	0	
8249	0	
8259	0	
8329P	XXXXXXXXXX	2.627.695
8279	376.979	
8289	0	
8299	0	
8309	158.572	
8319	0	
8329	2.846.103	
22/27	13.608.514	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXX	1.088.459
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	0	
Cessions et retraits	8375	1.075.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385	0	
Autres mutations	(+)/(-) 8386	0	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	13.459	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8415	0	
Acquises de tiers	8425	0	
Annulées	8435	0	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445	0	
Plus-values au terme de l'exercice	8455	0	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8475	0	
Reprises	8485	0	
Acquises de tiers	8495	0	
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505	0	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515	0	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	13.459	

N°	BE 0564.809.521	A-app 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

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 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 la société

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes 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 la société

Codes	Exercice
42	791.874
8912	3.962.223
8913	6.299.997
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	13.919.515
892	11.433.545
902	2.485.969
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	0
9052	
9062	13.919.515

RÉSULTATS

PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société 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	661.643	103.015
76A	661.643	103.015
76B		
66	161.827	299.387
66A	161.827	299.387
66B		
6502	0	0

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	13.591.976
91621	700.000
91631	16.067.920
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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 LA SOCIÉTÉ 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

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

Exercice

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

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

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% - 100,00%

Matériel de bureau et mobilier:

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

Autres immobilisations corporelles:

L - NR - 10,00% - 10,00% - 10,00% - 10,00%

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)

Dettes:

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

N°	BE 0564.809.521		A-app 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.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

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	1.330		1.330 T	1.763	T
Frais de personnel	102	46.426		46.426 T	58.277	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	0	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	0	1
de niveau primaire	1210	1		1
de niveau secondaire	1211			
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			

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

SORTIES

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

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

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

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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