

---

## DV COMPANY SA

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 2,5 ANS DU 01/06/2021 AU 30/11/2023 PAR DV COMPANY SA

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DV COMPANY SA

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)

20 mai 2021

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

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

---

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

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

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

#### **Risques liés à l'émetteur**

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment divers crédits bancaires). Les Obligations étant subordonnées aux emprunts bancaires, 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 réalisé dans le passé et à l'intention de réaliser à l'avenir d'autres projets immobiliers que ceux décrits dans la présente Note d'Information. La teneur et le risque de ces projets futurs 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 véto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant structurés de manière identique et nécessiteront également des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). Il se peut que les Obligations soient également subordonnées à ces nouveaux emprunts bancaires. En outre, légalement ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. Les Investisseurs courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où l'Émetteur se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

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

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

## **Risques liés au Projet**

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.) (si des travaux sont réalisés sur l'immeuble), de la non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots ou immeubles, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

## **Risques liés aux Obligations**

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

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	DV COMPANY
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Avenue Louise 375 bte 7, 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise (BCE) :	BE 0539.860.824
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

#### **2. Activités principales de l'Emetteur**

L'Émetteur est actif dans l'immobilier.

L'Émetteur mène des projets de redéveloppements immobiliers et se consacre à l'achat, la rénovation et la revente de biens immobiliers de qualité dans des quartiers en forte croissance économique. Ces immeubles seront soit rénovés avant la revente, soit revendus en l'état.

L'Émetteur a déjà mené des projets (la rue de Vergnies 4-6, la rue de la Victoire 118 et la rue Sans Soucis 89). Ceux-ci s'inscrivent dans ce concept et cette philosophie.

L'Émetteur a déjà réalisé un financement via l'Emprunt obligataire « BeeBonds » en février 2020.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par M. Denis Vandamme.

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

##### Relation avec les actionnaires

M. Denis Vandamme a avancé de l'argent à l'Émetteur en compte courant. Le montant du compte courant est variable et s'élève au 11 mai 2021 à 1.792.850 EUR. Ces avances ne portent pas intérêts. Ces avances ne sont pas subordonnées et viennent à rang égal avec les Obligations.

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

#### **4. Organe d'administration**

##### Composition

L'Émetteur est administré par un administrateur, à savoir M. Denis Vandamme.

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

##### Rémunération

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

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

#### **5. Conflit d'intérêts**

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

### **B. Informations financières concernant l'Émetteur**

##### Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 sont repris en annexe 2.

##### Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2019 et 2020 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

##### Fonds de roulement

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

##### Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 11 mai 2021, ses capitaux propres s'élèvent à 877.355 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 11 mai 2021, son endettement s'élève à 20.765.144 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

Dettes à plus d'un an	12.139.646 €
Dettes à un an au plus	8.625.498 €

L'endettement comprend des dettes bancaires qui sont garanties (hypothèque et mandat) et un emprunt obligataire (subordonné aux dettes bancaires).

##### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

### **C. Identité de l'Offreur**

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

Adresse du site Internet : [www.beebonds.com](http://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	500.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	400.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	20/05/2021
Date de clôture de l'Offre	31/05/2021
Date d'émission prévue des Obligations	1/06/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	1/06/2021
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

##### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de cinq cent mille euros (500.000 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](http://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<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> 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](http://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 cinq cent mille euros (500.000 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<sup>ème</sup>) 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 quatre cent mille euros (400.000 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](http://www.beebonds.com)).

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 31/05/2021, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'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 1/06/2021. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

#### Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 7 – Articles 7:27 et 7:28 ainsi que l'Article 7:32 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément au Livre 7 – Article 7:32 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 du projet immobilier**

#### Description du Projet

Le projet (le « Projet ») consiste en l'acquisition de plusieurs immeubles de rapports pour les revendre à la découpe, avec ou sans rénovation selon le bien.

#### 1. Immeuble CHAUSSEE D'ALSEMBERG 498 à UCCLÉ

##### **Localisation « au cœur du sud de la ville »**

- Le bien est situé chaussée d'Alsemberg 498 à 1180 Bruxelles.
- Quartier principalement résidentiel, composé d'immeubles de rapport à appartements et de biens commerciaux. Toutes les facilités sont présentes dans les environs immédiats transports en communs, services, commerces, écoles,...
- Localisation dans un quartier très vivant, à deux pas du quartier Vanderkindere comme du Parvis St Pierre.

- Le bien est accessible au Ring en 5 minutes (Sortie Drogenbos)

#### **Uccle-Son marché résidentiel**

- Une des communes les plus étendues de Bruxelles, la 4<sup>e</sup> en importance de population, Uccle attire les familles bourgeoises.
- À Uccle, le prix médian d'un appartement est de 300.000 EUR en 2019 contre 260.000 EUR en 2018. Cette commune est l'une des plus attractives de Bruxelles. Le prix de vente des appartements est resté stable en 2019 et 2020 avec un prix médian de 3.875 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **Immeuble acquis en février 2021 et composé de 4 appartements :**

- Rez-de-chaussée entre sol appartement 1 chambre (86 m<sup>2</sup>).
- Bel étage : appartement 2 chambres avec jardin (75 m<sup>2</sup>).
- Au 1<sup>er</sup> étage : appartement 2 chambres avec balcon et terrasse (75 m<sup>2</sup>).
- Au 2<sup>e</sup> étage : appartement 1 chambre, mezzanine sous combles et terrasse (70 m<sup>2</sup>)

#### **Le projet**

- L'immeuble fera l'objet d'une rénovation afin de remettre les différents appartements au goût du jour et de pouvoir ainsi les revendre à la pièce.

## 2. Immeubles RUE CREUSE 4,6 et 8 À SCHAERBEEK

#### **Localisation « Parc Josaphat »**

- Les biens sont situés rue Creuse 4,6 et 8 à 1030 Bruxelles.
- Quartier principalement résidentiel, composé d'immeubles de rapport à appartements. De nombreuses facilités (écoles, commerces, parc,...) se trouvent dans les environs immédiats.
- Accessibilité aisée tant en voitures qu'en transports en commun.

#### **Schaerbeek-Son marché résidentiel**

- La commune de Schaerbeek reste une des communes les plus attractives de Bruxelles. Le prix de vente des appartements est resté stable en 2019 et 2020 avec un prix médian d'échange à 215.000 EUR. La vente des maisons a quant à elle connu une réelle augmentation.
- Dans ce quartier de Schaerbeek, les prix résidentiels sont relativement élevés. Un appartement de 100 m<sup>2</sup> non rénové s'échange aux alentours de 225.000 EUR pour atteindre 3.500 EUR/m<sup>2</sup> pour un bien neuf.

#### **Ensemble de 3 maisons acquis en avril 2021 et composé de :**

- Creuse 4 : Immeuble de rapport composé de 3 appartements.
  - o Rez-de-chaussée appartement 2 chambres (84 m<sup>2</sup>) avec jardin.
  - o Au 1<sup>er</sup> étage appartement/studio 1 chambre (39 m<sup>2</sup>).
  - o Au 2<sup>e</sup> étage duplex 2 chambres (82 m<sup>2</sup>).
- Creuse 6 : Maison (203 m<sup>2</sup>) sur 3 niveaux avec jardin.
- Creuse 8 : Maison (203 m<sup>2</sup>) sur 3 niveaux avec jardin.

#### **Le projet**

- Creuse 4 : les appartements seront revendus en l'état à la pièce.
- Creuse 6 : la maison sera revendue en l'état.
- Creuse 8 : la maison sera revendue en l'état.

## 3. Immeuble RUE F. BOSSAERTS 26 À SCHAERBEEK

#### **Localisation « Meiser »**

- Le bien est situé rue François Bossaerts 26 à 1030 Bruxelles.
- Quartier principalement résidentiel, composé d'immeubles de rapport à appartements.
- De nombreuses facilités (écoles, commerces, parc,...) se trouvent dans les environs immédiats.
- Localisation favorable dans un quartier fort recherché, dans le tronçon de la rue compris entre le Boulevard Auguste Reyers et l'avenue Eugène Plasky à deux pas du rondpoint Meiser et de l'accès à l'autoroute E 40.

#### **Schaerbeek-Son marché résidentiel**

- La commune de Schaerbeek reste une des communes les plus attractives de Bruxelles. Le prix de vente des appartements est resté stable en 2019 et 2020 avec un prix médian d'échange à 215.000 EUR. La vente des maisons a quant à elle connu une réelle augmentation.
- Dans ce quartier de Schaerbeek, les prix résidentiels sont relativement élevés. Un appartement de 100 m<sup>2</sup> non rénové s'échange aux alentours de 225.000 EUR pour atteindre 3.500EUR/m<sup>2</sup> pour un bien neuf.

#### **Immeuble acquis en février 2021 et composé de 3 appartements :**

- Rez-de-chaussée (et entre sol) : appartement une chambre (86 m<sup>2</sup>) avec jardin.
- Au 1<sup>er</sup> étage : appartement une chambre (73 m<sup>2</sup>) avec balcon

- Au 2<sup>e</sup> étage : Duplex une chambre (66 m<sup>2</sup>)

#### **Le projet**

- L'immeuble fera l'objet d'une rénovation afin de remettre les différents appartements au goût du jour et de pouvoir ainsi les revendre à la pièce.

#### 4. Maison RUE DE HAERNE 169 À ETTERBEEK

##### **Localisation « La vie de quartier au quotidien »**

- Le bien est situé rue de Haerne à 1040 Bruxelles.
- Quartier principalement résidentiel.
- Toutes les facilités sont présentes dans les environs immédiats : transports en communs, services, commerces, écoles,...
- Localisation favorable dans un quartier fort recherché et animé à proximité de la place Flagey, du quartier du cimetière d'Ixelles et des campus universitaires de l'ULB et de la VUB.

##### **Etterbeek-Son marché résidentiel**

- La commune d'Etterbeek est une des communes bruxelloises ayant connu la plus forte hausse des prix immobiliers en 2020 (+8% par rapport à 2019) avec un prix médian d'échange à 299.000 EUR. La vente des maisons a connu une croissance encore plus forte avec un prix moyen avoisinant les 600.000 EUR.

##### **Maison unifamiliale de 153 m<sup>2</sup> acquise en février 2021:**

- Elle est composée d'un rez +2 et de combles aménageables. Elle bénéficie également d'une cour arrière.

##### **Le projet**

- La maison fera l'objet d'une rénovation importante afin de l'aménager en espace de coliving (6 chambres avec salles de bain privatives). Au rez-de-chaussée une cuisine et un salon seront aménagés en espaces partagés. Les chambres et les espaces partagés seront meublés.
- Dès la location de l'ensemble des chambres, l'immeuble sera vendu dans son entièreté.

#### 5. Immeubles BVD DU TRIOMPE 110 et 111 à AUDERGHEM

##### **Localisation « La vie universitaire »**

- Les biens sont situés boulevard du Triomphe 110 et 111 à 1160 Bruxelles.
- Quartier principalement résidentiel.
- Toutes les facilités sont présentes dans les environs immédiats : transports en communs, services, commerces, écoles,...
- Localisation favorable dans un quartier fort recherché et animé à proximité de la place Flagey, du quartier du cimetière d'Ixelles et des campus universitaires de l'ULB et de la VUB.

##### **Auderghem-Son marché résidentiel**

- La commune d'Auderghem connaît depuis plusieurs années une hausse constante des prix de l'immobilier. L'année 2020 ne fut pas une exception avec une hausse des prix quelque peu supérieure à 8.
- Le prix de vente moyen des appartements tourne autour de 300.000 EUR. Il est à noter que les biens à proximité immédiate de l'université s'échangent à un prix un peu supérieur.

##### **Ensemble de deux immeubles acquis en avril 2021 et composé de :**

- Triomphe 110 :
  - o Rez-de-chaussée : duplex 1 chambre.
  - o Au 1<sup>er</sup> étage : appartement 1 chambre.
  - o Au 2<sup>e</sup> étage : duplex 2 chambres.
- Triomphe 111 :
  - o Rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage duplex 2 chambres.
  - o Au 2<sup>e</sup> étage : duplex 2 chambres.
  - o Sous-sol : caves et local vélo poussettes.

##### **Le projet**

- Les appartements sont en bon état et libres d'occupation. Ils seront revendus en l'état à la pièce.

## 2. Détails du financement du Projet

### Sources de financement

L'Emetteur entend financer le Projet comme suit :

- Fonds propres pour 894.900 EUR.
- Financements bancaires :

Financements bancaires	Emetteur	Montant (€)	Taux (Euribor + x%)	Date d'octroi	Echéance	Sûretés
Immeuble Alsenberg 498	Belfius	525.000	3,99%	Février 2021	Revente du bien	Hypothèque de 25.000€ en principal sur le bien Mandat hypothécaire de 500.000€ en principal et accessoires
Immeubles Creuse 4-8	ING	875.000	1,75%	Mai 2021	24 mois	Hypothèque de 25.000€ en principal sur le bien Mandat hypothécaire pour le solde sur les trois immeubles
Immeuble Bosaerts 26	KBC Bank	543.000	1,90%	Mai 2021	24 mois	Hypothèque de 25.000€ en principal sur le bien Mandat Hypothécaire de 468.000€ en principal et accessoires
Immeuble Haerne 469	BNP Paribas Fortis	497.000	1,70%	Février 2021	24 mois	Hypothèque de 27.500€ en principal sur le bien Mandat Hypothécaire de 519.200€ en principal et accessoires
Immeubles Triomphe 110 - 111	ING	940.000	1,75%	Mai 2021	24 mois	Hypothèque de 25.000€ en principal sur le bien Mandat hypothécaire pour le solde sur les deux immeubles
<b>Total Financement</b>		<b>3.380.000</b>				

- Emprunt Obligataire, objet de la présente Note, pour maximum 500.000 EUR

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

### Rentabilité

### Coûts d'acquisition et Coûts des travaux

Acquisition Immeubles	Achat	Frais notaire	Frais autres	TOTAL
Immeuble Alsenberg 498	465.000	37.200	10.468	512.668
Immeubles Creuse 4-8	890.000	71.200	132.250	1.093.450
Immeuble Bosaerts 26	530.000	42.400	12.098	584.498
Immeuble Haerne 469	395.000	31.600	9.875	436.475
Immeubles Triomphe 110 - 111	1.067.000	85.360	26.675	1.179.035
<b>Total Acquisition Immeubles</b>	<b>3.347.000</b>	<b>267.760</b>	<b>191.366</b>	<b>3.806.126</b>

Coûts de rénovation	Travaux
Immeuble Alsenberg 498	150.000
Immeuble Bosaerts 26	120.000
Immeuble Haerne 469	150.000
<b>Total coûts rénovation Immeuble</b>	<b>420.000</b>

### Hypothèses de vente

Hypothèses de vente - Alsenberg 498				
	Surface (m²)	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Rez	86	195.000	5.850	189.150
Bel étage (+ jardin)	75	265.000	7.950	257.050
Etage +1	75	195.000	5.850	189.150
Etage +2 (+ mezzanine + terrasse)	70	275.000	8.250	266.750
<b>Total</b>	<b>306</b>	<b>930.000</b>	<b>27.900</b>	<b>902.100</b>
Hypothèses de vente - Creuse 4-8				
	Surface (m²)	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Creuse 4:				
Rez (+ jardin)	84	175.000	5.250	169.750
Etage +1	39	150.000	4.500	145.500
Etage +2 (duplex)	82	185.000	5.550	179.450
Creuse 6 (Maison + jardin)	203	450.000	13.500	436.500
Creuse 8 (Maison + jardin)	203	450.000	13.500	436.500
<b>Total</b>	<b>611</b>	<b>1.410.000</b>	<b>42.300</b>	<b>1.367.700</b>
Hypothèses de vente - Bosaerts 26				
	Surface (m²)	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Rez	86	285.000	8.550	276.450
Etage +1	73	185.000	5.550	179.450
Etage +2 (+ duplex)	66	375.000	11.250	363.750
<b>Total</b>	<b>225</b>	<b>845.000</b>	<b>25.350</b>	<b>819.650</b>

(\*) Déduction faite d'une commission d'agence de 3%

Hypothèses de vente - Triomphe 110-111			
	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Triomphe 110			
Rez (duplex)	275.000	8.250	266.750
Etage +1	225.000	6.750	218.250
Etage +2 (duplex)	345.000	10.350	334.650
Triomphe 111			
Rez (duplex)	275.000	8.250	266.750
Etage +2 (duplex)	345.000	10.350	334.650
<b>Total</b>	<b>1.465.000</b>	<b>43.950</b>	<b>1.421.050</b>

Hypothèses de vente - Haerne 469							
	Loyer mensuel/chambre	Loyer mensuel/maison	Loyer annuel/maison	Rendement	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
6 chambres	600	3.600	43.200	5,6%	771.420	23.143	<b>748.276</b>

(\*) Déduction faite d'une commission d'agence de 3%





Hypothèses de vente			
	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Immeuble Alsenberg 498	930.000	27.900	902.100
Immeubles Creuse 4-8	1.410.000	42.300	1.367.700
Immeuble Bosaerts 26	845.000	25.350	819.650
Immeuble Haerne 469	771.429	23.143	748.286
Immeubles Triomphe 110 - 111	1.465.000	43.950	1.421.050
<b>Total</b>	<b>5.421.429</b>	<b>162.643</b>	<b>5.258.786</b>

Coûts de rénovation	Travaux
Immeuble Alsenberg 498	150.000
Immeuble Bosaerts 26	120.000
Immeuble Haerne 469	150.000
<b>Total coûts rénovation Immeuble</b>	<b>420.000</b>

Frais Financiers	Montant
Fees et Intérêts BeeBonds	136.000
Intérêts et frais bancaires	142.952
<b>TOTAL</b>	<b>278.952</b>

Le ROI attendu est de 17,54%

La rentabilité escomptée de l'ensemble de l'opération (après déduction des fonds propres et remboursement de la banque et des investisseurs BeeBonds) est de 793.908€

(\*) (\*) ROI = (total des ventes (déduction faite de la commission) + total des loyers - (Coûts d'acquisition (incl. les frais de commission) + coûts de rénovation + coûts financiers) / (Coûts d'acquisition (incl. les frais de commission) + coûts de rénovation + coûts financiers)

### Commentaires

- 1) Les prix de vente : les biens sont localisés dans des quartiers de Bruxelles attractifs et en redéveloppement. Les niveaux de prix escomptés que ce soit pour les appartements ou les maisons dans le cadre de ce Projet, sont donc réalistes.
- 2) Les coûts de rénovation : vu le type de travaux prévus, les coûts de rénovation au m<sup>2</sup> sont standards par rapport au niveau de qualité recherché.
- 3) Les frais financiers : ceux-ci se composent des intérêts bancaires et des intérêts (et rémunération) de l'Emprunt Obligataire, basés sur 500.000 EUR à 8% sur 30 mois.
- 4) Le ROI attendu du projet (\*) est de 17,54%, ce qui correspond aux standards de marché pour ce type de projet.
- 5) La rentabilité attendue : au vu des fonds propres avancés (894.900 EUR), la rentabilité attendue (après remboursement des emprunts bancaires et des obligataires) est conforme aux standards de marché pour ce genre de projet.

### Plan de trésorerie

Période - mois	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Cash début de période		931.425	853.556	1.985.937	3.311.868	4.262.999	4.633.480	4.892.411	3.862.592	1.461.722	2.210.008
<b>Fonds propres de départ</b>	<b>894.900</b>										
<b>Acquisition Immeuble:</b>											
Acquisition Immeuble Alsenberg 498	- 512.568										
Acquisition Immeubles Creuse 4-8	- 1.093.450										
Acquisition Immeuble Bosaerts 26	- 584.498										
Acquisition Immeuble Haerne 469	- 436.475										
Acquisition Immeubles Triomphe 110 - 111	- 1.179.035										
<b>Coûts de rénovation:</b>											
Travaux Immeuble Alsenberg 498			- 75.000	- 75.000							
Travaux Immeuble Bosaerts 26		- 60.000	- 60.000								
Travaux Immeuble Haerne 469				- 75.000	- 75.000						
<b>Loyer Immeuble:</b>											
Loyer Immeuble Haerne 469						10.800	10.800	10.800	10.800		
<b>Charges Immeubles</b>											
Immeuble Haerne 469						750	750	750	750		
<b>Financement bancaire</b>											
Prêt et remboursement Alsenberg 498	525.000								525.000		
Prêt et remboursement Creuse 4-8	875.000									875.000	
Prêt et remboursement Bosaerts 26	543.000									543.000	
Prêt et remboursement Haerne 469	497.000								497.000		
Prêt et remboursement Triomphe 110 - 111	940.000									940.000	
<b>Intérêts et frais bancaires</b>											
Immeuble Alsenberg 498	- 5.237	- 5.237	- 5.237	- 5.237	- 5.237	- 5.237	- 5.237	- 5.237	- 5.237		
Immeubles Creuse 4-8	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	- 3.828	
Immeuble Bosaerts 26	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	- 2.579	
Immeuble Haerne 469	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	- 2.112	
Immeubles Triomphe 110 - 111	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113	- 4.113
<b>Emission obligataire BeeBonds</b>	<b>500.000</b>										
Fees et intérêts BeeBonds	- 30.000				- 42.400				42.400		21.200
Remboursement émission obligataire BeeBonds											500.000
<b>Vente Immeuble</b>											
Vente Immeuble Alsenberg 498					257.050	378.300	266.750				
Vente Immeubles Creuse 4-8			436.500	436.500	494.700						
Vente Immeuble Bosaerts 26			363.750	455.900							
Vente Immeuble Haerne 469										748.286	
Vente Immeubles Triomphe 110 - 111			485.000	601.400	334.650						
Cash fin de période		931.425	853.556	1.985.937	3.311.868	4.262.999	4.633.480	4.892.411	3.862.592	1.461.722	2.210.008

## PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	DV COMPANY SA - 8% - 2,5 ans du 1/06/2021 au 30/11/2023
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Échéance	30/11/2023
Date de Remboursement à l'Échéance	1/12/2023
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 1/06/2022, 1/06/2023 et 1/12/2023
ISIN	BE6328484108

### PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

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

### ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices 30/06/2019 et 30/06/20

**A. DÉFINITIONS**

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 7 - Articles 7:161 à 7:176 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>	DV COMPANY, une société anonyme ayant établi son siège à avenue Louise 375, boîte 7, 1050 Ixelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0539.860.824.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de cinq cent mille euros (500.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trente (30) mois, entre le 1/06/2021 et le 30/11/2023 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6328484108.
<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 20 mai 2021 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 7 - Article 7:32 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

## **B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS**

### **1. Les Obligations**

#### *1.1. Nature des Obligations*

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

#### *1.2. Forme des Obligations*

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 7 - Articles 7:62 à 7:64 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 7 - Article 7:34 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

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

#### *1.3. Valeur Nominale*

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

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

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à cinq cent mille euros (500.000 EUR) représenté par cinq cents (500) Obligations de chacune mille euros (1.000 EUR) de valeur de nominale.

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

Les Obligations ont une durée de deux années et demi (2,5), calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 1/06/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 30/11/2023. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 1/12/2023. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

#### *1.6. Devise*

Les Obligations sont libellées en euros.

#### *1.7. Cessibilité des Obligations*

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

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

### **2. Destination**

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

### **3. Modalités de Souscription**

#### *3.1. Prix de Souscription*

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

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

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

## 4. Rang des Obligations - Subordination

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

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

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

## 5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société anonyme (SA) 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 0539.860.824 ;
- 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 tels que décrits dans la Note d'Information ;
- 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 du Livre 7 - Article 7:34 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 1/12/2023 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 7 - Articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

## **9. Remboursements Anticipés**

### **9.1. En cas de Remboursement Volontaire**

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

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

### **9.2. En cas de Défaut**

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

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
  - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;

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

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

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

## **10. Assemblée Générale des Obligataires**

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 7 - Articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect du Livre 7 - Articles 7:164 et 7:165 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément au Livre 7 - Articles 7:162 et 7:163 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

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

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

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

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

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

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



leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 7 - Articles 7:168 à 7:173 du Code des sociétés et des associations.

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

### **12. Information aux Obligataires**

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

### **13. Intégralité**

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

### **14. Renonciation**

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

### **15. Droit Applicable**

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

### **16. Litiges**

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

20	29/01/2021	BE 0539.860.824	15	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	21031.00438	A 1.1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **DV Company**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Avenue Louise

N°: 375

Boîte: 7

Code postal: 1050

Commune: Ixelles

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0539.860.824

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

02-10-2013

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-01-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2019

au

30-06-2020

Exercice précédent du

01-07-2018

au

30-06-2019

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 6.1.1, A 6.1.3, A 6.2, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

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

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- "Code des sociétés" doit se lire "Code des sociétés et des associations"
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des sociétés et des associations</u>
A 8	art. 631, §2 et 632, §2	art. 7:225
A 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12 §1, 9°
A 14	art. 259, §1 et §3, art. 523 §1 et §3, art.524/ter et art. 915, §1 et §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1 art. 7:96, §1 et art. 7:103, §1
A 15	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
A 16	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
A 17	art 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
A 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme Apport 'hors capital'.
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' selon le nouveau plan comptable minimum normalisé.

**La société n'est pas une société sans capital.**

Dans le cas d'une société sans capital, une ventilation des montants figurant sous la rubrique 11 'Primes d'émission' par 'Apport – Disponible' et 'Apport – Indisponible' est requise.

**Apport**

Exercice

Disponible  
Indisponible

N°	BE 0539.860.824		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**VANDAMME DENIS**

Agent immobilier

Avenue des Klauwaerts 28

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 29-06-2020

Administrateur

N°	BE 0539.860.824		A 2.2
----	-----------------	--	-------

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

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

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

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

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

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

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
		<b>ACTIF</b>	
		<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	
	20		
	21/28	<b>10.702.335</b>	<b>5.099.512</b>
		<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	
		<b>Immobilisations incorporelles</b>	
6.1.1	21		
		<b>Immobilisations corporelles</b>	
6.1.2	22/27	<b>10.702.335</b>	<b>5.099.512</b>
	22	10.694.580	5.089.811
	23		
	24	7.755	9.701
	25		
	26		
	27		
6.1.3	28		
		<b>Immobilisations financières</b>	
	29/58	<b>6.373.774</b>	<b>1.548.912</b>
		<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	
		<b>Créances à plus d'un an</b>	
	29		
	290		
	291		
		<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	
	3	<b>5.571.285</b>	<b>1.023.511</b>
	30/36	5.571.285	1.023.511
	37		
		<b>Créances à un an au plus</b>	
	40/41	<b>740.300</b>	<b>513.044</b>
	40	740.300	368.306
	41		144.738
	50/53		
		<b>Placements de trésorerie</b>	
	54/58	<b>57.710</b>	<b>4.933</b>
		<b>Valeurs disponibles</b>	
	490/1	<b>4.480</b>	<b>7.424</b>
		<b>Comptes de régularisation</b>	
	20/58	<b>17.076.109</b>	<b>6.648.424</b>
		<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	

Ann.

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Capital</b>		10/15	<b>262.061</b>	<b>180.506</b>
Capital souscrit		10	<b>178.600</b>	<b>18.600</b>
Capital non appelé		100	200.000	18.600
<b>Primes d'émission</b>		101	21.400	
<b>Plus-values de réévaluation</b>		11		
<b>Réserves</b>		12		
Réserve légale		13	<b>83.000</b>	<b>161.860</b>
Réserves indisponibles		130	6.000	1.860
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	133	77.000	160.000
<b>Subsides en capital</b>		14	<b>461</b>	<b>46</b>
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		15		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		19		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		16		
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		163		
<b>Impôts différés</b>		164/5		
<b>DETTES</b>		168		
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17/49	<b>16.814.048</b>	<b>6.467.918</b>
Dettes financières		17	<b>7.713.695</b>	<b>3.157.364</b>
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		170/4	7.070.995	2.854.364
Autres emprunts		172/3	7.070.995	2.854.364
Dettes commerciales		174/0		
Acomptes reçus sur commandes		175		
Autres dettes		176	642.700	303.000
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	178/9	<b>9.085.821</b>	<b>3.303.690</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42/48	<b>127.751</b>	<b>95.273</b>
Dettes financières		42	127.751	95.273
Etablissements de crédit		43	8.581.175	3.033.126
Autres emprunts		430/8	8.581.175	3.033.126
Dettes commerciales		439		
Fournisseurs		44	164.912	81.428
Effets à payer		440/4	164.912	81.428
Acomptes reçus sur commandes		441		
Dettes fiscales, salariales et sociales		46		
Impôts		45	98.927	27.032
Rémunérations et charges sociales		450/3	98.927	27.032
Autres dettes		454/9	113.057	66.831
<b>Comptes de régularisation</b>		47/48	<b>14.532</b>	<b>6.864</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		492/3	<b>17.076.109</b>	<b>6.648.424</b>
		10/49		

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	1.372.738	713.642
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	1.785.145	257.547
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	880.499	369.739
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	15.759	
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	105.828	53.490
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>370.653</b>	<b>290.413</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>5.852</b>	<b>5.046</b>
Produits financiers récurrents		75	5.852	3.088
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		1.958
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>272.997</b>	<b>135.168</b>
Charges financières récurrentes		65	268.800	134.142
Charges financières non récurrentes		66B	4.197	1.025
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>103.507</b>	<b>160.291</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77	<b>21.953</b>	<b>27.032</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>81.555</b>	<b>133.259</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>81.555</b>	<b>133.259</b>



## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>81.601</b>	<b>139.046</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	81.555	133.259
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	46	5.787
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2	<b>81.140</b>	<b>94.000</b>
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920	4.140	
aux autres réserves		6921	77.000	94.000
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>461</b>	<b>46</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		<b>45.000</b>
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		45.000
Employés		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXXX	5.804.611
8169	6.993.227	
8179	582.763	
8189		
8199	12.215.074	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	705.099
8279	880.499	
8289		
8299		
8309	72.858	
8319		
8329	1.512.739	
22/27	<b>10.702.335</b>	

N°	BE 0539.860.824	A 6.3
----	-----------------	-------

## ETAT DES DETTES

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

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

42 **127.751**

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

8912 **2.968.819**

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

8913 **4.744.876**

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

8921

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

891

Autres emprunts

901

Dettes commerciales

8981

Fournisseurs

8991

Effets à payer

9001

Acomptes reçus sur commandes

9011

Dettes salariales et sociales

9021

Autres dettes

9051

#### **Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

9061

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

Dettes financières

8922

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

892

Autres emprunts

902

Dettes commerciales

8982

Fournisseurs

8992

Effets à payer

9002

Acomptes reçus sur commandes

9012

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022

Impôts

9032

Rémunérations et charges sociales

9042

Autres dettes

9052

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

9062

N°	BE 0539.860.824	A 6.4
----	-----------------	-------

## RÉSULTATS

### PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

### PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76	<b>1.785.145</b>	<b>259.505</b>
76A	1.785.145	257.547
76B		1.958
66	<b>4.197</b>	<b>1.025</b>
66A		
66B	4.197	1.025
6503		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	10.694.132
9171	1.587.500
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

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

Exercice

N°	BE 0539.860.824		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Exercice

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

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

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

n,ant

Ces dérogations se justifient comme suit :

n,ant

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

n,ant

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

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

Le compte de résultats [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

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

n,ant

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants] :

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

n,ant

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

n,ant

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement :

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

n,ant

##### Frais de restructuration :

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

##### Immobilisations incorporelles :

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

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

##### Immobilisations corporelles :

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

##### Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
			Principal	Frais accessoires
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
+ 1. Frais d'établissement				
+ 2. Immobilisations incorporelles				
+ 3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.03 - 3.03	3.03 - 3.03
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR	100.00 - 100.00	100.00 - 100.00
+ 5. Matériel roulant *				
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 20.00
+ 7. Autres immobilisations corp.				

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

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

- montant pour l'exercice : EUR

- montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : EUR

##### Immobilisations financières :

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

##### Stocks :

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

##### 1. Approvisionnements :

n,ant

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

N°	BE 0539.860.824		A 6.8
----	-----------------	--	-------

n,ant

3. Marchandises :

n,ant

4. Immeubles destinés à la vente :

LIFO d'individualisation du prix de chaque ,l,ment

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes :

Le passif [comporte des] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

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

n,ant

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

n,ant

Conventions de location-financement :

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



70	31/01/2020	BE 0539.860.824	11	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20041.00523	M 1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **DV Company**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Avenue Louise

N°: 375

Boîte: 7

Code postal: 1050 Commune: Ixelles

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0539.860.824

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 02-10-2013

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

23-01-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2018

au

30-06-2019

Exercice précédent du

01-07-2017

au

30-06-2018

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

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

M 6.1.1, M 6.1.3, M 6.2, M 6.4, M 6.6, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 11, M 12, M 13, M 14, M 15, M 16, M 17, M 18

N°	BE 0539.860.824		M 2.1
----	-----------------	--	-------

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**VANDAMME DENIS**

Agent immobilier

Avenue des Klauwaerts 28

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2013

Gérant

N°	BE 0539.860.824		M 2.2
----	-----------------	--	-------

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

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

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

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

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

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

<b>COMPTES ANNUELS</b>
------------------------

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIF</b>		
	<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		
	20		
	<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
	21/28	<b>5.099.512</b>	<b>3.462.909</b>
	<b>Immobilisations incorporelles</b>		
6.1.1	21		
	<b>Immobilisations corporelles</b>		
6.1.2	22/27	<b>5.099.512</b>	<b>3.462.909</b>
	Terrains et constructions		
	22	5.089.811	3.462.909
	Installations, machines et outillage		
	23		
	Mobilier et matériel roulant		
	24	9.701	
	Location-financement et droits similaires		
	25		
	Autres immobilisations corporelles		
	26		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	27		
	<b>Immobilisations financières</b>		
6.1.3	28		
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
	29/58	<b>1.548.912</b>	<b>3.087.218</b>
	<b>Créances à plus d'un an</b>		
	29		
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		
	291		
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		
	3	<b>1.023.511</b>	<b>2.539.445</b>
	Stocks		
	30/36	1.023.511	2.539.445
	Commandes en cours d'exécution		
	37		
	<b>Créances à un an au plus</b>		
	40/41	<b>513.044</b>	<b>414.804</b>
	Créances commerciales		
	40	368.306	385.265
	Autres créances		
	41	144.738	29.539
	<b>Placements de trésorerie</b>		
	50/53		
	<b>Valeurs disponibles</b>		
	54/58	<b>4.933</b>	<b>27.376</b>
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	490/1	<b>7.424</b>	<b>105.594</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.648.424</b>	<b>6.550.127</b>
	20/58		

N°	BE 0539.860.824	M 3.2
----	-----------------	-------

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	10/15	<b>180.506</b>	<b>92.247</b>
<b>Capital</b>	10	<b>18.600</b>	<b>18.600</b>
Capital souscrit	100	18.600	18.600
Capital non appelé	101		
<b>Primes d'émission</b>	11		
<b>Plus-values de réévaluation</b>	12		
<b>Réserves</b>	13	<b>161.860</b>	<b>67.860</b>
Réserve légale	130	1.860	1.860
Réserves indisponibles	131		
Pour actions propres	1310		
Autres	1311		
Réserves immunisées	132		
Réserves disponibles	133	160.000	66.000
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	14	<b>46</b>	<b>5.787</b>
<b>Subsides en capital</b>	15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>	19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	160/5		
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5		
<b>Impôts différés</b>	168		
<b>DETTES</b>	17/49	<b>6.467.918</b>	<b>6.457.881</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	17	<b>3.157.364</b>	<b>1.714.543</b>
Dettes financières	170/4	2.854.364	1.084.229
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3	2.854.364	1.084.229
Autres emprunts	174/0		
Dettes commerciales	175		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	303.000	630.314
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>3.303.690</b>	<b>4.743.338</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	95.273	33.320
Dettes financières	43	3.033.126	4.609.913
Etablissements de crédit	430/8	3.033.126	4.609.913
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	81.428	48.838
Fournisseurs	440/4	81.428	48.838
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	27.032	4.947
Impôts	450/3	27.032	4.947
Rémunérations et charges sociales	454/9		
Autres dettes	47/48	66.831	46.319
<b>Comptes de régularisation</b>	492/3	<b>6.864</b>	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b>6.648.424</b>	<b>6.550.127</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>Produits et charges d'exploitation</b>		
	Marge brute d'exploitation (+)/(-)	9900 713.642	534.907
	Dont: produits d'exploitation non récurrents	76A 257.547	6.450
	Chiffre d'affaires	70	
	Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61	
	Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630 369.739	402.451
	Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4	
	Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/8	-20.000
	Autres charges d'exploitation	640/8 53.490	36.062
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649	
	Charges d'exploitation non récurrentes	66A	
	<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>	9901 <b>290.413</b>	<b>116.394</b>
	<b>Produits financiers</b>	75/76B <b>5.046</b>	<b>12</b>
	Produits financiers récurrents	75 3.088	12
	Dont: subsides en capital et en intérêts	753	
	Produits financiers non récurrents	76B 1.958	
	<b>Charges financières</b>	65/66B <b>135.168</b>	<b>104.732</b>
	Charges financières récurrentes	65 134.142	104.732
	Charges financières non récurrentes	66B 1.025	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>	9903 <b>160.291</b>	<b>11.674</b>
	<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	
	<b>Transfert aux impôts différés</b>	680	
	<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	67/77 <b>27.032</b>	<b>4.891</b>
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>	9904 <b>133.259</b>	<b>6.783</b>
	<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789	
	<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689	
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>	9905 <b>133.259</b>	<b>6.783</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>139.046</b>	<b>11.787</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	133.259	6.783
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	5.787	5.004
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2	<b>94.000</b>	<b>6.000</b>
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	94.000	6.000
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>46</b>	<b>5.787</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7	<b>45.000</b>	
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695	45.000	
Employés		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXXX	3.865.360
8169	2.609.865	
8179	670.614	
8189		
8199	5.804.611	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	402.451
8279	369.739	
8289		
8299		
8309	67.091	
8319		
8329	705.099	
22/27	<u>5.099.512</u>	



**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	5.252.020
9171	1.020.000
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

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

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

n,ant

Ces dérogations se justifient comme suit :

n,ant

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

n,ant

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

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

Le compte de résultats [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

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

n,ant

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants] [Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants] :

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

n,ant

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

n,ant

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement :

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

n,ant

##### Frais de restructuration :

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

##### Immobilisations incorporelles :

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

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

##### Immobilisations corporelles :

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

##### Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
			Principal	Frais accessoires
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
+ 1. Frais d'établissement				
+ 2. Immobilisations incorporelles				
+ 3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.03 - 3.03	3.03 - 3.03
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR	100.00 - 100.00	100.00 - 100.00
+ 5. Matériel roulant *				
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 20.00
+ 7. Autres immobilisations corp.				

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

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

- montant pour l'exercice : EUR

- montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : EUR

##### Immobilisations financières :

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

##### Stocks :

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

##### 1. Approvisionnements :

n,ant

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

N°	BE 0539.860.824		M 6.5
----	-----------------	--	-------

n,ant

3. Marchandises :

n,ant

4. Immeubles destinés à la vente :

LIFO d'individualisation du prix de chaque ,l,ment

Fabrications :

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.  
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes :

Le passif [comporte des] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

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

n,ant

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

n,ant

Conventions de location-financement :

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