

---

## WE SOLD SA

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 01/10/2021 AU 30/09/2024 PAR WE SOLD SA

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR WE SOLD 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)

15 septembre 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 à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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

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

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise de la Covid-19 (mais l'activité a été ralentie durant les confinements).

## **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 des projets immobiliers initialement établis par les parties prenantes, de la non-réalisation de la vente de certains appartements, lots ou maisons 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**

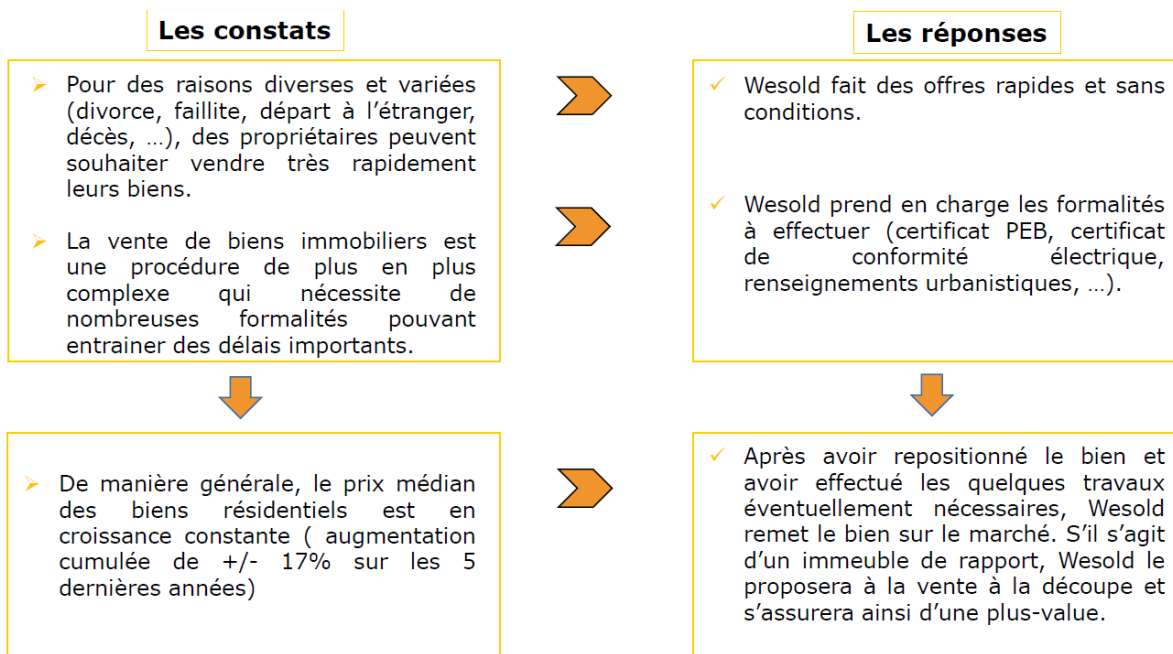
Dénomination :	WE SOLD
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	Avenue Louise 375, 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise (BCE) :	0736.853.174
Adresse du site internet de l'émetteur :	www.wesold.be

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

##### Objet

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

L'Emetteur est une plateforme d'acquisition immobilière innovante, pionnier et leader de l'achat immobilier instantané en Belgique.



##### La Mission

La vision de l'Emetteur est de rendre le parcours de vente plus simple, plus rapide et plus serein pour les propriétaires et de contribuer à un accroissement de la liquidité du marché en accélérant le taux de rotation du parc immobilier.

### La stratégie de développement

Dans le cadre de son développement, l'Émetteur veut :

- Augmenter le rythme d'acquisition à plusieurs biens immobiliers par mois ;
- Étendre sa zone d'investissement à toute la Belgique, au départ de Bruxelles.

### **3. Actionnaires**

#### Actionariat

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 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 31 août 2021 à 756.000 EUR. Ces avances ne portent pas intérêts. Ces avances ne sont pas subordonnées et viennent à rang égal avec les Obligations.

Excepté ce qui précède, il n'y a pas eu, au cours du dernier exercice et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre l'actionnaires 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 unique, à savoir DV CONSULT & MANAGEMENT SRL (BCE n° 0675.483.353), représentée par M. Denis Vandamme.

L'Émetteur atteste que son administrateur ou délégué à la gestion journalière 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. DV CONSULT & MANAGEMENT SRL facture l'Émetteur des *management fees* de 1.500 EUR HTVA par mois

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, ses actionnaires et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

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

#### Comptes annuels

Les comptes annuels pour l'exercice 2020 sont repris en annexe 2 (ce sont les seuls comptes disponibles, l'Émetteur ayant été constitué le 25 octobre 2019).

#### Contrôle des comptes

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

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

#### Fonds de roulement

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

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 août 2021, ses capitaux propres s'élevaient à -99.806,63 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 août 2021, son endettement s'élève à 3.841.524,81 EUR, dont 3.072.000 EUR de dettes vis-à-vis des institutions financières (cf. ci-dessous).

### 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	1.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	750.000 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	16/09/2021
Date de clôture de l'Offre	30/09/2021
Date d'émission prévue des Obligations	01/10/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	01/10/2021
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 d'un million euros (1.000.000 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 un million d'euros (1.000.000 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 sept cent cinquante mille euros (750.000 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 30/09/2021, 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 01/10/2021. 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 de l'utilisation projetée des montants recueillis

#### Utilisation projetée des montants recueillis

Dans le cadre de son activité (décrite ci-dessus), l'Émetteur se porte acquéreur de biens immobiliers (appartements, immeubles de rapport,...) et procède à leur rénovation ou rafraîchissement avant de les revendre.

Le produit de l'Offre sera utilisé (le « Projet ») en vue de refinancer des projets existants et financer des projets futurs de l'Émetteur, et donc pour financer et développer l'activité de marchand de biens de l'Émetteur.

Les projets existants consistent en onze (11) biens dans la région Bruxelloise dont (i) six (6) ont déjà été acquis, (ii) quatre (4) sous compromis et (iii) un (1) sous offre contresigné par l'Émetteur :

<p>Rue François Malherbe à Anderlecht</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un immeuble de rapport</li> <li>➢ 3 appartements et un atelier</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 425k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 585k</li> <li>➢ Vente prévue au Q1 2022</li> </ul>	<p>Rue Auguste Lambiotte à Schaerbeek</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'une maison unifamiliale</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 464k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 545k</li> <li>➢ Vente prévue au Q1 2022</li> </ul>	<p>Impasse Cocotte à Charleroi</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition de plusieurs petites maisons</li> <li>➢ 6 logements</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 360k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 450k</li> <li>➢ Vente prévue au Q2 2022</li> </ul>	<p>Rue du Printemps à Ixelles</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un immeuble de rapport</li> <li>➢ 5 appartements et un entrepôt</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 1.143k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 1.380k</li> <li>➢ Vente prévue au Q2 2022</li> </ul>
---	--	---	--

(\*): incl. droits d'enregistrement et frais de notaire

<p>Rue des 4 Vents à Molenbeek</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un immeuble de rapport</li> <li>➢ 5 appartements</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 464k</li> <li>➢ Travaux: € 35k</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 615k</li> <li>➢ Vente prévue au Q2 2022</li> </ul>	<p>Rue de la Vérité à Anderlecht</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'une maison unifamiliale</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 221k</li> <li>➢ Travaux: € 5k</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 272k</li> <li>➢ Vente prévue au Q1 2022</li> </ul>	<p>Rue Jean-Baptiste Labarre à Uccle</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un immeuble de rapport</li> <li>➢ 3 logements</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 370k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 555k</li> <li>➢ Vente prévue au Q2 2022</li> </ul>	<p>Rue Philippe Baucq à Etterbeek</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un immeuble de rapport</li> <li>➢ 2 appartements et un commerce</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 386k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 600k</li> <li>➢ Vente prévue au Q3 2022</li> </ul>
--	--	---	--

(\*): incl. droits d'enregistrement et frais de notaire

<p>Rue Cattoir à Ixelles</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un immeuble de rapport</li> <li>➢ 3 appartements</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 596k</li> <li>➢ Travaux: € 125k</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 865k</li> <li>➢ Vente prévue au Q3 2022</li> </ul>	<p>Rue du Camusel à Bruxelles</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'une maison unifamiliale</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 458k</li> <li>➢ Travaux: € 40k</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 595k</li> <li>➢ Vente prévue au Q1 2022</li> </ul>	<p>Rue Joseph Claes à Saint Gilles</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Acquisition d'un appartement</li> <li>➢ Coûts totaux (*): € 99k</li> <li>➢ Travaux: Néant</li> <li>➢ Prix de vente estimé: € 245k</li> <li>➢ Vente prévue au Q1 2022</li> </ul>
---	--	---

(\*): incl. droits d'enregistrement et frais de notaire

Les projets futurs dépendront des opportunités qui se présenteront à l'Emetteur.

## **2. Détails du financement du projet**

L'Emetteur va financer le Projet comme suit :

a. Les crédits bancaires en cours :

- |  |   |
|--|---|
| <p>1. Immeuble rue Fr. Malherbe</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li><li>• Date d'octroi : Mai 2021</li><li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li><li>• Echéance : Mai 2023</li><li>• Montant : 361.000 EUR</li><li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li><li>• Taux : 1,70%</li><li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR;<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien</li><li>➢ Mandat Hypothécaire de 369.600 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li></ul></li><li>• Remboursement: Par la vente du bien « Malherbe »</li></ul> <p>3. Immeuble Impasse Cocotte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li><li>• Date d'octroi : Mai 2021</li><li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li><li>• Echéance : Mai 2023</li><li>• Montant : 306.000 EUR</li><li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li><li>• Taux : 1,70%</li><li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR;<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien</li><li>➢ Mandat Hypothécaire de 309.100 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li></ul></li><li>• Remboursement: Par la vente du bien « Impasse Cocotte »</li></ul> <p>5. Immeuble rue du Printemps</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li><li>• Date d'octroi : Mai 2021</li><li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li><li>• Echéance : Mai 2023</li><li>• Montant : 972.000 EUR</li><li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li><li>• Taux : 1,70%</li><li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien</li></ul></li></ul> | <p>2. Immeuble rue Lambiotte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li><li>• Date d'octroi : Mai 2023</li><li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li><li>• Echéance : Juillet 2023</li><li>• Montant : 398.000 EUR</li><li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li><li>• Taux : 1,70%</li><li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR;<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien</li><li>➢ Mandat Hypothécaire de de 410.300 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li></ul></li><li>• Remboursement: Par la vente du bien « Lambiotte »</li></ul> <p>4. Immeuble rue des 4 Vents</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li><li>• Date d'octroi : Juillet 2021</li><li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li><li>• Echéance : Juin 2023</li><li>• Montant : 449.000 EUR</li><li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li><li>• Taux : 1,70%</li><li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR;<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien</li><li>➢ Mandat Hypothécaire de 466.400 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li></ul></li><li>• Remboursement: Par la vente du bien « 4 Vents »</li></ul> <p>6. Immeuble de la Vérité</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li><li>• Date d'octroi : Août 2021</li><li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li><li>• Echéance : Juillet 2023</li><li>• Montant : 173.000 EUR</li><li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li><li>• Taux : 1,70%</li><li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR<ul style="list-style-type: none"><li>➢ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien</li></ul></li></ul> |
|--|---|

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mandat Hypothécaire de 1.041.700 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li> <li>• Remboursement: Par la vente du bien « Printemps »</li> </ul> <p>7. Immeuble rue JB Labarre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li> <li>• Date d'octroi : Août 2021</li> <li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li> <li>• Echéance : Juillet 2023</li> <li>• Montant : 285.000 EUR</li> <li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li> <li>• Taux : 1,70%</li> <li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien;</li> <li>➤ Mandat Hypothécaire de 286.000 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li> </ul> </li> <li>• Remboursement: Par la vente du bien « Labarre »</li> </ul> <p>9. Immeuble rue Cattoir</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li> <li>• Date d'octroi : Août 2021</li> <li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li> <li>• Echéance : Juillet 2023</li> <li>• Montant : 285.000 EUR</li> <li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li> <li>• Taux : 1,70%</li> <li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien;</li> <li>➤ Mandat Hypothécaire de 585.000 EUR en principal et accessoires sur le bien financé ;</li> </ul> </li> <li>• Remboursement: Par la vente du bien « Cattoir »</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mandat Hypothécaire de 162.800 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li> <li>• Remboursement: Par la vente du bien « Vérité »</li> </ul> <p>8. Immeuble rue Ph Baucq</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li> <li>• Date d'octroi : Août 2021</li> <li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li> <li>• Echéance : Juillet 2023</li> <li>• Montant : 348.000 EUR</li> <li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li> <li>• Taux : 1,70%</li> <li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien;</li> <li>➤ Mandat Hypothécaire de 355.300 EUR en principal et accessoires sur le bien financé</li> </ul> </li> <li>• Remboursement: Par la vente du bien « Baucq »</li> </ul> <p>10. Immeuble rue de Camusel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Crédit : BNP Paribas Fortis SA</li> <li>• Date d'octroi : Mai 2021</li> <li>• Type de crédit : Crédit Roll over</li> <li>• Echéance : Juillet 2023</li> <li>• Montant : 353.000 EUR</li> <li>• Objet : Financement de l'acquisition du bien immobilier</li> <li>• Taux : 1,70%</li> <li>• Sûretés : Caution solidaire et indivisible de M. Denis Vandamme à concurrence de 148.400 EUR <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien;</li> <li>➤ Mandat Hypothécaire de 368.800 EUR en principal et accessoires sur le bien financé ;</li> </ul> </li> <li>• Remboursement: Par la vente du bien « Camusel »</li> </ul> |
|--|--|

b. Les crédits bancaires futures, dont les modalités ne sont pas encore connues. L'Emetteur prévoit toutefois les conditions escomptées suivantes : financement de 80% des coûts d'acquisition à un taux annuel de 1,70% avec remboursement à la revente du bien ; (cf. plan de trésorerie ci-dessous).

c. L'Emprunt Obligataire à hauteur de maximum 1.000.000 EUR.

#### Plan de trésorerie

Il faut noter que le plan de trésorerie ci-après est le plan d'origine, établi au démarrage de la campagne d'investissement actuellement en cours. Il ne peut être comparé avec la situation comptable de l'Emetteur au 31 août 2021 qui est une situation « en cours de route » dans laquelle les plus-values potentielles ne sont pas exprimées. Comme tout plan, il est nécessairement estimatif et la réalité peut s'écarter de ces prévisions, parfois de manière très sensible. En particulier, les prix de vente estimés reflètent l'appréciation de l'Emetteur et repose sur son expertise.

Les hypothèses prises en considération pour l'établissement du plan sont les suivantes :

1. Les prix d'acquisition s'entendent droits d'enregistrement et frais de notaire inclus ;



2. Projets en cours = Projets pour lesquels le transfert de propriété au profit de l'Emetteur a déjà eu lieu ;
3. Projets en voie de réalisation = Projets pour lesquels l'Emetteur dispose de documents contractuels (compromis, options, offres,...) sans condition ;
4. Frais de marketing = Budget annuel provisionnel pour couvrir l'ensemble des dépenses futures liées au développement du site web et du marketing ;
5. Projets futurs : l'Emetteur prévoit d'acquérir 4 projets par trimestre d'une valeur d'acquisition moyenne de 300.000 EUR/bien ;
6. Prix de vente = Prix de vente escomptés par l'Emetteur, nets des commissions d'agence à payer ;
7. Financement bancaire futur : l'Emetteur prévoit de recourir à du financement bancaire pour l'acquisition des futurs immeubles aux conditions escomptées suivantes : financement de 80% des coûts d'acquisition à un taux annuel de 1,70% avec remboursement à la revente du bien ;
8. L'Emetteur table sur une durée moyenne de « portage » du projet entre son acquisition et sa revente de 9 mois ;
9. L'Emetteur prévoit de revendre les biens en moyenne 15% au-dessus de leur valeur d'acquisition.

## Synthèse

### Plan de trésorerie à 3 ans - Synthèse

Période - mois	Q2/03 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Total
Cash début de période		597.795	509.665	1.079.455	1.806.626	1.939.468	2.103.148	2.266.828	2.430.508	2.451.388	2.615.068	2.778.748	2.942.428	
Mise de départ actionnaire	500.000													500.000
Acquisition Immeubles (1) (Projets en cours) (2)	- 3.227.600													- 3.227.600
Acquisition Immeubles (1)(Projets en voie de réalisation)(3)	- 1.767.475													- 1.767.475
Travaux immeubles		70.000	125.000											195.000
Frais de marketing (4)	- 60.000				60.000					60.000				240.000
Acquisition Immeubles (1)(Projets futurs)(5)				- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 13.200.000
Financements bancaires (Projets en cours) (2)	2.771.000			759.000	2.012.000									
Financements bancaires (Projets en voie de réalisation)(3)	1.459.000			526.000	933.000									
Financements bancaires (Projets futurs (5))(7)				960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	10.560.000
Remboursement financements bancaires (Projets futurs (5)) (7)						960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	960.000	7.680.000
Intérêts et frais bancaires (Projets en cours) (2)	- 11.777	- 11.777	- 11.777	8.551										- 43.882
Intérêts et frais bancaires (Projets en voie de réalisation)(3)	- 6.353	- 6.353	- 6.353	4.118	4.118									- 27.295
Intérêts et frais bancaires (Projets futurs(5)) (7)			4.080	8.160	12.240	16.320	16.320	16.320	16.320	16.320	16.320	16.320	16.320	155.040
Emission obligataire BeeBonds	1.000.000													1.000.000
Fees et intérêts BeeBonds	- 59.000				82.800				82.800					307.400
Remboursement émission obligataire BeeBonds													1.000.000	1.000.000
Vente Immeubles (6) (Projets en cours) (2)			1.130.000	3.000.000										4.130.000
Vente Immeubles (6) (Projets en voie de réalisation)(3)			1.112.000		1.465.000									2.577.000
Vente Immeubles (9) (Projetsfuturs)(5)						1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	1.380.000	11.040.000
Cash fin de période		597.795	509.665	1.079.455	1.806.626	1.939.468	2.103.148	2.266.828	2.430.508	2.451.388	2.615.068	2.778.748	2.942.428	1.963.308

Les chiffres entre parenthèses renvoient aux notes de la page précédente.

## Les acquisitions et travaux

Période - mois	Q2/03 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Total
Cash début de période		597.795	509.665	1.079.455	1.806.626	1.939.468	2.103.148	2.266.828	2.430.508	2.451.388	2.615.068	2.778.748	2.942.428	
Mise de départ actionnaire	500.000													500.000
Acquisition Immeubles (1) (Projets en cours) (2)	- 3.227.600													- 3.227.600
Immeuble Malherbe	- 425.425													
Immeuble Lambiotte	- 464.100													
Immeuble Cocotte	- 360.125													
Immeuble Printemps	- 1.143.675													
Immeuble 4 Vents	- 464.100													
Immeuble Labarre	- 370.175													
Acquisition Immeubles (1)(Projets en voie de réalisation)(3)	- 1.767.475													- 1.767.475
Immeuble Vérité	- 226.000													
Immeuble Baucq	- 386.750													
Immeuble Cattoir	- 596.700													
Immeuble Camusel	- 458.575													
Immeuble Claes	- 99.450													
Travaux immeubles		70.000	125.000											195.000
Frais de marketing (4)	- 60.000				60.000					60.000				240.000
Acquisition Immeubles (1)(Projets futurs)(5)				- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 1.200.000	- 13.200.000



Devise	EURO
Dénomination	WE SOLD - 8% - 3 ans du 01/10/2021 au 30/09/2024
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Échéance	30/09/2024
Date de Remboursement à l'Échéance	01/10/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 30/09/2022, 30/09/2023 et 30/09/2024
ISIN	BE6330691831

#### **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 31/12/2020

**A. DÉFINITIONS**

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 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>	WE SOLD, une société anonyme ayant établi son siège à Avenue Louise 375, 1050 Bruxelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0736.853.174.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un millions d'euros (1.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 01/10/2021 et le 30/09/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE 6330691831.
<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 15 septembre 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'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de 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 - Articles 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 5 - Articles 7:62 à 7:64 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 7 - Articles 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 un million d'euros (1.000.000 EUR) représenté par mille (1.000) 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 trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 01/10/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 30/09/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 01/10/2024. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

#### *1.6. Devise*

Les Obligations sont libellées en euros.

#### *1.7. Cessibilité des Obligations*

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

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

### **2. Destination**

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

### **3. Modalités de Souscription**

#### *3.1. Prix de Souscription*

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

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

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

## 4. Rang des Obligations - Subordination

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

Les Obligations 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 0736 853 174;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

## 6. Intérêts

### 6.1. Taux d'Intérêt

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

### 6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

### 6.3. Paiement des Intérêts

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

## 7. Paiement

### 7.1. Paiements

Sans préjudice du Livre 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 01/10/2024 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 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 évènements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

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

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

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

### **13. Intégralité**

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

### **14. Renonciation**

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

### **15. Droit Applicable**

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

### **16. Litiges**

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

70	27/07/2021	BE 0736.853.174	10	EUR		
NAT.	C' s d ct c05-s	MŸ	P.	D.	21419.00276	M-cap 1

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

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

Dénomination: **WE SOLD**

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 0736.853.174

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

28-10-2019

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

28-10-2019

au

31-12-2020

Exercice précédent du

-

au

-

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

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

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

N°	BE 0736.853.174		M-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

<p style="text-align: center;"><b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b></p>
--

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**DV CONSULT & MANAGEMENT SRL**

BE 0675.483.353

Chaussée de Vleurgat 257

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 28-10-2019

Fin de mandat: 28-10-2025

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**PERAU** Jeanette

Chaussée de Vleurgat 257

1050 Ixelles

BELGIQUE

N°	BE 0736.853.174		M-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

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

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

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

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

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

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

<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><u>25.898</u></b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>25.898</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>75.918</u></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		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>26.223</b>	
Créances commerciales		40	15.125	
Autres créances		41	11.098	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>4.696</b>	
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>45.000</b>	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>101.817</b>	

Ann.

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

Capital

Capital souscrit

Capital non appelé

En dehors du capital

Primes d'émission

Autres

**Plus-values de réévaluation****Réserves**

Réserves indisponibles

Réserve légale

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

**Bénéfice (Perte) reporté(e)****(+)/(-)****Subsides en capital****Avance aux associés sur la répartition de l'actif net****PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS****Provisions pour risques et charges**

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

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

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes sur commandes

Autres dettes

**Dettes à un an au plus**

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

Dettes financières

Établissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

**Comptes de régularisation****TOTAL DU PASSIF**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
	10/15	<b><u>62.194</u></b>	
	10/11	<b>62.000</b>	
	10	62.000	
	100	62.000	
	101		
	11		
	1100/10		
	1109/19		
	12		
	13		
	130/1		
	130		
	1311		
	1312		
	1313		
	1319		
	132		
	133		
	14	<b>194</b>	
	15		
	19		
	16		
	160/5		
	160		
	161		
	162		
	163		
	164/5		
	168		
	17/49	<b><u>39.622</u></b>	
	17		
	170/4		
	172/3		
	174/0		
	175		
	176		
	178/9		
	42/48	<b>39.622</b>	
	42		
	43		
	430/8		
	439		
	44	4.557	
	440/4	4.557	
	441		
	46		
	45	65	
	450/3	65	
	454/9		
	47/48	35.000	
	492/3		
	10/49	<b>101.817</b>	

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	6.779	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	6.102	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	348	
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>329</b>	
<b>Produits financiers</b>		75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>70</b>	
Charges financières récurrentes		65	70	
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>259</b>	
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77	<b>65</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>194</b>	
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>194</b>	



## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>194</b>	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	194	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>194</b>	
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

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
8059P	XXXXXXXXXX	
8029	32.000	
8039		
8049		
8059	<b>32.000</b>	
8129P	XXXXXXXXXX	
8079	6.102	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	<b>6.102</b>	
21	<b><u>25.898</u></b>	

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

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

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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 :

[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 :

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

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement :

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

##### Frais de restructuration :

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

##### Immobilisations incorporelles :

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

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

	Méthode	Base	Taux en %	
Actifs	L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
+ 1. Frais d'établissement				
+ 2. Immobilisations incorporelles	L	NR	10.00 - 25.00	10.00 - 25.00
+ 3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *				
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20.00 - 33.00	20.00 - 33.00
+ 5. Matériel roulant *	L	NR	20.00 - 33.00	20.00 - 33.00
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 33.00	20.00 - 33.00
+ 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 :

- Approvisionnements :
- En cours de fabrication - produits finis :
- Marchandises :
- Immeubles destinés à la vente :

##### 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.

N°	BE 0736.853.174		M-cap 6.5
----	-----------------	--	-----------

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

Conventions de location-financement :

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