

---

# EMERGO REAL ESTATE SA

---

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES  
7 % DU 22/11/2019 AU 21/11/2023 ET 9 % DU 22/11/2023 AU 21/11/2024 PAR EMERGO REAL ESTATESA

---

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR EMERGO REAL ESTATE SA EN DATE DU 13 NOVEMBRE 2019

---

*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)*

---

**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**

### RISQUES LIÉS À L'ÉMETTEUR

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 de maturité. 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.

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 composés de lignes de crédits bancaires pour un montant maximum de 2.588.000 EUR contractées auprès de FINTRO, membre de BNP-PARISBAS Group, répartis entre un crédit « Roll-Over » de 368.000 EUR et deux crédits « Investissement » pour d'un montant total maximal de 2.220.000 EUR. Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, il existe 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 de la réalisation du Projet.

### RISQUES LIÉS AU PROJET

Les risques principaux liés au Projet sont la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution adverse des travaux et/ou des coûts de réalisation des rénovations tels qu'initialement prévus, que l'Émetteur n'obtienne pas les autorisations nécessaires à l'exploitation des surfaces commerciales acquises et rénovées et qu'il ne soit pas en mesure de louer les biens conformément au planning initialement établi.

### 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.

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

### A. Identité de l'Émetteur

EMERGO REAL ESTATE SA, une société anonyme de droit belge créée le 23 février 2011 et dont l'acte de constitution a été publié au Moniteur le 7 mars 2011, ayant établi son siège social à B - 2930 - Brasschaat, D'Outremontlei N°32 et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0833 974 920.

L'Émetteur est une des entités immobilières de Mr Zeger van HÖVELL tot WESTERFLIER, entrepreneur actuellement actif dans le secteur de l'immobilier et de Mr Serge DEMORTIER, ayant acquis une large expérience professionnelle depuis 2007 dans le secteur de l'immobilier. L'Émetteur a déjà en portefeuille dix immeubles (voir liste ci-dessous) dont il a rénové et vendu les logements et conservé les surfaces commerciales aux fins de les louer.

- Rue Haute, 125 à B - 1000 - Bruxelles
- Rue de Malines, 44-46 à B - 1000 - Bruxelles
- Rue de Malines, 39 à B - 1000 - Bruxelles
- Rue Saint-Michel, 13 à B - 1000 - Bruxelles
- Chaussée de Waterloo, 215 à B - 1060 - Bruxelles
- Chaussée d'Alseberg, 539 à B - 1180 - Bruxelles
- Boulevard Général Jacques, 179 à B - 1050 - Bruxelles
- Rue de Moscou, 36 à B - 1060 - Bruxelles
- Rue Van Elewyck, 1 à B - 1050 - Bruxelles
- Rue des Chartreux, 25 à B - 1000 - Bruxelles

Fin 2018, la valeur de ces actifs immobiliers a été expertisée à 4.440.000 EUR. Fin 2018, leur valeur comptable est reprise dans les comptes de l'Émetteur à hauteur de 3.274.000 EUR.

L'occupation des rez commerciaux est essentiellement composée de commerçants indépendants. L'Émetteur a exclu de louer ses actifs à de grandes chaînes. Annuellement, les revenus locatifs s'élèvent à 282.000 EUR, soit un rendement de 6,30% sur la base de la valeur expertisée des biens.

L'Émetteur est détenu à 100% par Place de l'Université 25 SPRL, ayant établi son siège social à B - 2930 - Brasschaat, D'Outremontlei N°32 et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0891 584 804, et dont le bénéficiaire économique ultime est Mr Zeger van HÖVELL tot WESTERFLIER.

L'Émetteur atteste qu'il n'existe aucun flux financier de quelque nature entre l'Émetteur et ses actionnaires ou des personnes liées autres que des actionnaires.

L'Émetteur est administré par un administrateur unique, Lemon Tree Invest SPRL, ayant établi son siège social à B - 2930 - Brasschaat, D'Outremontlei N°32 et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0682.639.478, représentée par Mr Zeger van HÖVELL tot WESTERFLIER, Gérant de Lemon Tree Invest SPRL.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant l'exercice en cours, 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 ou de ses actionnaires.

L'Émetteur atteste qu'aucun actionnaire ou aucune personne liée autre que des actionnaires n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25/04/2014.

L'Émetteur atteste que, à la date d'ouverture de l'Offre, aucun conflit d'intérêt n'existe entre l'Émetteur, ses actionnaires et/ou son administrateur et/ou des parties y étant liées.

Les comptes annuels de l'Émetteur ne font pas l'objet de vérifications par un commissaire.

## B. Informations financières concernant l'Émetteur

L'Émetteur met à la disposition de l'Investisseur ses comptes annuels pour l'année 2017 tels que publiés à la Centrale des Bilans de la BNB ainsi que ceux de l'année 2018 non encore publiés à la Centrale des Bilans de la BNB dont il pourra prendre connaissance en Annexe N°2.

L'Émetteur atteste que son fonds de roulement est suffisant à la Date de l'Ouverture de l'Offre pour la réalisation du Projet dont question ci-dessous, le financement complémentaire apporté par les Investisseurs et la banque permettront à l'Émetteur de réaliser le Projet, tel qu'exposé dans le plan de trésorerie ci-dessous.

L'Émetteur déclare que, à la date de l'ouverture de l'Offre, ses capitaux propres s'élèvent à 1.478.000 EUR. Le niveau d'endettement de l'Émetteur et le rang des dettes est exposé ci-dessous :

1. financements bancaires obtenus auprès de FINTRO, membre de BNP-PARIBAS Group, pour un montant total de 2.588.000 EUR répartis comme suit :
  - a. un crédit « Roll-Over » d'un montant de 368.000 EUR,
  - b. un crédit « Investissement » d'un montant de 1.290.000 EUR,
  - c. un crédit « Investissement » d'un montant de 930.000 EUR ;assortis :
  - a. d'une hypothèque de premier rang d'un montant de 404.800 EUR sur les immeubles situés :
    - Rue Haute, 125 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Rue de Malines, 44-46 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Rue de Malines, 39 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Rue Saint-Michel, 13 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Chaussée de Waterloo, 215 à B - 1060 - Bruxelles,
    - Chaussée d'Alseberg, 539 à B - 1180 - Bruxelles,
    - Boulevard Général Jacques, 179 à B - 1050 - Bruxelles,
    - Rue de Moscou, 36 à B - 1060 - Bruxelles,
    - Rue Van Elewyck, 1 à B - 1050 - Bruxelles,
    - Rue des Chartreux, 25 à B - 1000 - Bruxelles ;
  - b. d'un mandat hypothécaire d'un montant de 2.442.000 EUR sur les immeubles situés :
    - Rue Haute, 125 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Rue de Malines, 44-46 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Rue de Malines, 39 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Rue Saint-Michel, 13 à B - 1000 - Bruxelles,
    - Chaussée de Waterloo, 215 à B - 1060 - Bruxelles,
    - Chaussée d'Alseberg, 539 à B - 1180 - Bruxelles,
    - Boulevard Général Jacques, 179 à B - 1050 - Bruxelles,
    - Rue de Moscou, 36 à B - 1060 - Bruxelles,
    - Rue Van Elewyck, 1 à B - 1050 - Bruxelles,
    - Rue des Chartreux, 25 à B - 1000 - Bruxelles ;
  - c. d'un gage d'un montant de 2.588.000 EUR sur toutes les créances, actuelles et futures, qu'il possède ou possédera d'une société d'assurance afin de couvrir les risques d'incendie et les risques connexes pour un montant égal à la valeur de remplacement des biens immobiliers décrits dans la Note d'Information,
  - d. d'un gage d'un montant de 2.588.000 EUR sur tous les contrats de location, présents et futurs, conclus entre l'Émetteur et les locataires, actuels ou futurs, de tous les biens décrits dans la Note d'Information ;
2. emprunt obligataire pour 1.500.000 EUR non assorti de sureté.

## C. Identité de l'Offreur

BeeBonds SPRL, une société privée à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à B - 1040 - Bruxelles, Hive5, Cours Saint-Michel N°30B, 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 SPRL 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

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.500.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	900.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Prix total des Obligations	100% du montant (au pair) souscrit par l'Investisseur sans aucun frais complémentaire pour celui-ci.
Date d'ouverture de l'Offre	14/11/2019
Date de clôture de l'Offre	21/11/2019
Date d'émission prévue des Obligations	22/11/2019
Date de livraison effective des Obligations	25/11/2019
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

#### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit à l'émission de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée. 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*) en ce qui le concerne.

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 Souscripteurs 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 Souscripteurs concernés seront avisés de leurs allocations respectives par un Avis. 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 atteint ou dépasse le montant de neuf cent mille euros (900.000 EUR) sans avoir atteint le montant nominal maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une période complémentaire de souscription de trois (3) mois à partir de la Date de la clôture de l'Offre étant entendu que le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette période sera augmenté du montant des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenu lors de chaque souscription complémentaire (en principe : date du Bulletin de Souscription plus deux (2) jours Ouvrés) duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

Le montant des intérêts ainsi dus seront 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).

### 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, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR).

### Résultats de l'Offre de souscription

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

### Date et modalités de paiement

La date de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 22/11/2019. La susdite date détermine la Date d'Emission des Obligations. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'Email de Confirmation.

### Certificat Nominatif de Propriété

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

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

### Frais de l'Emission

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

### B. Raisons de l'Offre

Le Projet consiste à acquérir des sociétés foncières détenant des rez-de-chaussée commerciaux ou de surfaces commerciales occupées par des acteurs du secteur de l'Horeca et ce, aux fins de constituer un patrimoine productif de loyers.

### DESCRIPTIF DU PROJET

#### LA LOCALISATION

Tous les actifs acquis ou à acquérir et conservés par l'Émetteur sont situés en Région Bruxelloise.

#### LES COMMERCES

Le montant de la levée de fonds sera destiné à réaliser le Projet :

1. par l'acquisition de sociétés foncières ou d'immeubles de rapport avec des surfaces commerciales ou du secteur de l'Horeca. Entre autres :
  - 300.000 EUR aux fins de refinancer la surface commerciale récemment acquise Rue des Chartreux, 25 à B - 1000 Bruxelles,
  - 800.000 EUR aux fins d'acquérir un rez commercial et 4 appartements situés Avenue de Berchem-Ste-Agathe, 3 à B - 1081 - Bruxelles,
  - un 3° actif de même nature identifié à Saint-Gilles répondant aux critères d'acquisition décrits ci-avant ;
2. par la revente des unités de logement issus de la rénovation des biens acquis avec une marge minimum de 15%. Entre autres, les 4 appartements de l'immeuble situé Avenue de Berchem-Ste-Agathe, 3 à B - 1081 - Bruxelles devraient être vendus pour un montant total de 588.000 EUR ;
3. de couvrir au minimum 30% de la valeur des surfaces commerciales conservées par le produit des ventes des unités de logement ;
4. en refinançant les actifs conservés par un crédit bancaire classique, les fonds propres exigés par les institutions bancaires provenant des surplus financier de la revente des unités de logement.

## ÉTATS FINANCIERS

### LES COMPTES DE L'ÉMETTEUR AU 31/08/2019

#### Emergo Real Estate NV

	31/08/19		31/08/19
Immobilisations corporelles	3 274	Fonds propres	1 478
Immobilisations financières	-	Provision et impôts différés	-
Créances +1 an	232	Dettes bancaires + 1 an	2 562
Stocks	440	Dettes bancaires < 1 an	49
Créances < 1 an	291	Dettes fournisseurs et fisc	296
Cash	112	Autres dettes	9
Cptes de régul	45	Cptes de régul	-
	<b>4 394</b>		<b>4 394</b>

### LES COMPTES DE L'ÉMETTEUR APRÈS LA LEVÉE DE FOND

#### Emergo Real Estate NV

	31/08/19		31/08/19
<u>Après les opérations</u>			
Immobilisations corporelles	4 774	Fonds propres	1 478
Immobilisations financières	-	Provision et impôts différés	-
Créances +1 an	232	Dettes bancaires + 1 an	4 062
Stocks	440	Dettes bancaires < 1 an	49
Créances < 1 an	291	Dettes fournisseurs et fisc	296
Cash	112	Autres dettes	9
Cptes de régul	45	Cptes de régul	-
	<b>5 894</b>		<b>5 894</b>
		Dettes	4 111
		ratio LTV	70%
		ratio Gearing	2,8

les actifs valorisés en compta à 3 274 K€ ont été expertisés en Q4 2018 à 4 440 K€

ratio LTV	58%
ratio Gearing	1,8

### LE FINANCEMENT BANCAIRE

Au jour de l'Offre, l'Émetteur bénéficie d'un financement bancaire octroyé en mai 2019 par FINTRO, membre de BNP-PARISBAS Group, pour un montant total de 2.588.000 EUR réparti comme suit :

- un crédit « Roll-Over » d'un montant de 368.000 EUR jusqu'au 29/03/2021,
- un crédit « Investissement » d'un montant de 1.290.000 EUR remboursable en 15 ans,
- un crédit « Investissement » d'un montant de 930.000 EUR remboursable en 15 ans .

L'Émetteur remboursera le crédit « Roll-Over » par la vente, après rénovation, des unités de logement du bien de la Rue Van Elewyck, 1 à B - 1050 - Bruxelles pour un montant attendu de 460.000 EUR.

Les refinancements successifs devraient être opérés par la même banque selon la société.

## LE PLAN DE TRÉSORERIE

Période - mois	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021
Cash de départ ou déjà investis									
Emission obligataire via BeeBonds	1 500								
Produit des ventes - St Agathe		588							
Produit des ventes - Actif suivants			570	1 005	600	1 005	1 200	495	600
Dépenses liées à l'achat des actifs - Chartreux	-338								
Dépenses liées à l'achat des actifs - St Agathe		-817							
Dépenses liées à l'achat des actifs - Actif suivants			-641	-1 291	-769	-1 291	-1 539	-625	-769
Cash flow généré par l'exploitation des locations	64	79	81	89	94	103	112	117	122
Financement bancaire et assimilé			417	116	294	175	294	350	140
Remboursement banque ou assimilé et intérêts	-45	-63	-72	-74	-80	-83	-89	-96	-98
Paiements associés à l'obligation	-90				-105				-105
Mouvements de cash sur la période	1 092	-213	355	-155	34	-91	-21	241	-111
Position de trésorerie fin de période	1 092	880	1 235	1 080	1 115	1 024	1 003	1 243	1 132

Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Q1 2024	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Somme
												-
												1 500
												588
1 005	1 200	495	600	1 005	1 200	495	600	1 005	1 200	495		14 775
												-338
												-817
-1 291	-1 539	-625	-769	-1 291	-1 539	-625	-769	-1 291	-1 539	-625		-18 824
130	140	144	149	157	167	171	176	184	194	198	198	2 869
175	294	350	140	175	294	350	140	175	294	350	140	4 662
-102	-108	-114	-117	-121	-126	-133	-136	-139	-145	-152	-155	-2 247
			-105				-105				-1 635	-2 145
-83	-12	249	-103	-74	-4	258	-94	-66	5	266	-1 451	23
1 050	1 037	1 287	1 184	1 110	1 106	1 364	1 270	1 204	1 209	1 475	23	

## 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 Offre Obligations subordonnées EMERGO REAL ESTATE SA - Termes et Conditions -, disponible sur le site internet de BeeBonds et repris en Annexe à la présente Note d'Information, 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	Obligations nominatives
Rang	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur.
Devise	EURO
Dénomination	EMERGO REAL ESTATE SA - 5 ans - 7,00% durant les 4 <sup>èmes</sup> années du 22/11/2019 au 21/11/2023 - 9,00% durant la 5 <sup>ème</sup> année du 22/11/2023 au 21/11/2024
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'échéance	21/11/2024
Date de remboursement	22/11/2024
Modalités de remboursement	<p>A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies ci-dessous (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100,- %) de leur valeur nominale, le 22/11/2024 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.</p> <p>En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie ci-dessus), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.</p>
Restrictions de transfert	Librement cessibles

Taux d'intérêt annuel brut	7,00% durant les 4 <sup>ières</sup> années du 22/11/2019 au 21/11/2023 9,00% durant la 5 <sup>ième</sup> année du 22/11/2023 au 21/11/2024
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	4,90% durant les 4 <sup>ières</sup> années du 22/11/2019 au 21/11/2023 6,30% durant la 5 <sup>ième</sup> année du 22/11/2023 au 21/11/2024
Date de paiement des intérêts	Annuellement le 22/11/2020, 22/11/2021, 22/11/2022, 22/11/2023 et 22/11/2024
ISIN	BE0026959909
Déclaration et garanties	<p>L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires :</p> <p>a) être 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 0833 974 920 ;</p> <p>b) que à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;</p> <p>c) que à la Date d'Emission, il a obtenu des financements bancaires auprès de FINTRO, membre de BNP-PARIBAS Group, pour un montant total de 2.588.000 EUR répartis comme suit :</p> <p>(i) un crédit « Roll-Over » d'un montant de 368.000 EUR,</p> <p>(ii) un crédit « Investissement » d'un montant de 1.290.000 EUR,</p> <p>(iii) un crédit « Investissement » d'un montant de 930.000 EUR ;</p> <p>d) que à la Date d'Emission, il a émis en garantie des financements bancaires décrits ci-avant les suretés et gages suivants sur ses immeubles décrits en Partie II - A de la Note d'Information :</p> <p>(i) une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang pour un montant de 404.800 EUR,</p> <p>(ii) un mandat hypothécaire pour un montant de 2.442.000 EUR,</p> <p>(iii) un gage d'un montant de 2.588.000 EUR sur toutes les créances, actuelles et futures, qu'il possède ou possédera d'une société d'assurance afin de couvrir les risques d'incendie et les risques connexes pour un montant égal à la valeur de remplacement des biens immobiliers décrits dans la Note d'Information,</p> <p>(iv) un gage d'un montant de 2.588.000 EUR sur tous les contrats de location, présents et futurs, conclus entre l'Émetteur et les locataires, actuels ou futurs, de tous les biens décrits dans la Note d'Information ;</p> <p>e) qu'il n'émettra plus de garanties ou suretés sur les biens autres que celles qui ont déjà été émises.</p>

Remboursement volontaire	<p>L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, proposer aux Obligataires le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la date prévue du remboursement et ce, aux conditions suivantes :</p> <p>a) si le remboursement anticipé a lieu avant le 4<sup>ème</sup> anniversaire de la Date d'Emission - le 22/11/2023, au prix de cent et deux pour cent et cinquante pour mille (102,50%) de la valeur nominale des Obligations remboursées augmenté des intérêts courus jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé,</p> <p>b) si le remboursement anticipé a lieu au cours de la 5<sup>ème</sup> année de l'Emprunt Obligataire et au plus tard six (6) mois avant la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligataire, le 21/11/2024, au prix de cent et un pour cent (101,00%) de la valeur nominale des Obligations remboursées augmenté des intérêts courus jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé.</p> <p>L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires auprès de l'Émetteur ou de BeeBonds au moyen d'un e-mail indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés. L'Obligataire dispose de la possibilité de refuser le remboursement anticipé proposé sans que cela n'induisse de modifications aux conditions de l'Obligation.</p>
Remboursement en cas de défaut	<p>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 la publication de la notification de l'évènement sur le site internet de BeeBonds (<a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a>) :</p> <p>a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;</p> <p>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 la Levée de Fonds, à savoir que le financement bancaire délivré par l'organisme financier tel que décrit à l'Article 6. c) supra ferait l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;</p> <p>c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un</p>

	<p>amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;</p> <p>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.</p> <p>Chaque Obligataire disposera d'un délai de quinze (15) Jours Ouvrés suivant la publication de cette notification pour faire savoir à l'Émetteur, par email, 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.</p> <p>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.</p>
Avis aux obligataires	<p>Tout Avis aux Obligataires sera valablement donné s'il est adressé par lettre simple ou par e-mail. Il sera alors réputé avoir été donné le deuxième (2ème) Jour Ouvré après envoi. Les Investisseurs seront informés de tout événement susceptible d'influencer la valeur de leur investissement par la publication d'un Avis disponible sur le site internet de BeeBonds (<a href="http://www.beebonds.com">www.beebonds.com</a>).</p> <p>S'agissant des avis de convocation pour une Assemblée Générale des Obligataires, ils devront être communiqués conformément au Livre 5 - Articles 5:110 et 5:111 du Code des sociétés et associations, au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée, par publication dans le Moniteur belge et par annonce insérée dans un organe de presse de diffusion nationale. Les résolutions à soumettre à l'Assemblée Générale des Obligataires doivent être décrites dans l'avis de convocation.</p> <p>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>).</p>

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. Bilans 2017 et 2018 de l'Émetteur

## ANNEXE N°1

# EMERGO REAL ESTATE SA TERMES et CONDITIONS des OBLIGATIONS SUBODONNÉES

### 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'organe légal par lequel les Obligataires agiront et ce, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5 :119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11. des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SPRL, une société privée à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à B - 1040 - Bruxelles, Hive5, Cours Saint-Michel N°30B, 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 qui interviendra le 21/11/2024 jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts et ce, 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 qui interviendra le 22/11/2024 et 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 s'engage à 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 qui interviendra le 22/11/2019 et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts et ce, tel que défini à l'Article 7.1. des Termes et Conditions.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3. des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.

<u>Émetteur</u> :	Emergo Real Estate SA, une société anonyme de droit belge ayant établi son siège social à B - 2930 - Brasschaat, D'Outremontlei N°32 et enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0833 974 920.
<u>Emprunt Obligataire</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de sept pour cent (7,00%) durant les quatre premières années, du 22/11/2019 au 21/11/2023, et de neuf pour cent (9,00%) durant la dernière année, du 22/11/2023 au 21/11/2024, et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE0026959909.
<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 d'acquérir d'une manière ou d'autre des Obligations.
<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>Levée de Fonds</u> :	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de sept pour cent (7,00%) durant les quatre premières années, du 22/11/2019 au 21/11/2023, et de neuf pour cent (9,00%) durant la dernière année, du 22/11/2023 au 21/11/2024, et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE0026959909.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information établie par l'Émetteur en date du 13 novembre 2019, 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>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 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 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 Souscripteurs ont la faculté de souscrire à aux Obligations.
<u>Prix de Souscription</u> :	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s)</u> :	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit dans la Note d'Information.

<u>Registre des Obligataires</u> :	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Investisseurs, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Souscripteur(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>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 les taux annuels d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s)</u> :	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions</u> :	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

## **CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS**

### 1. Les Obligations

#### 1.1. Nature des Obligations

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

#### 1.2. Forme des Obligations

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

Conformément au Livre 5 - Articles 5:29 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Investisseur 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 et ce, par l'intermédiaire financier que l'Obligataire aura choisi, les Obligations seront soumises, en matière de règlement des opérations sur titres, à la réglementation belge en vigueur.

#### 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 nominal maximum des Obligations à émettre s'élève à un million cinq cent mille euros (1.500.000 EUR) représenté par mille cinq cent (1.500) 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 cinq (5) années. Elles portent intérêts, à partir de la Date d'Emission le 22/11/2019, jusqu'à la Date d'Echéance, le 21/11/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 21/11/2024. S'il s'avérait que la Date de Remboursement à l'Échéance ne serait 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 Projet tel que défini dans la Note d'Information.

### 3. Modalités de Souscription

#### 3.1. Prix de Souscription

Le Prix de Souscription s'élève à cent 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.

#### 3.2. Montant Nominal Minimum de Souscription

Les Souscripteurs devront souscrire à un montant nominal minimum de mille euros (1.000 EUR) et, au-delà, par tranche de mille euros (1.000 EUR).

## 4. Rang des Obligations - Subordination

Les Obligations sont subordonnées aux obligations présentes 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.

## 5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires :

- a. être 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 0833 974 920 ;
- b. que à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- c. que à la Date d'Emission, il a obtenu des financements bancaires auprès de FINTRO membre de BNP- PARIBAS Group pour un montant total de deux millions cinq cent quatre-vingt-huit mille euros (2.588.000 EUR) répartis comme suit :
  - (i) un crédit « Roll-Over » d'un montant de 368.000 EUR,
  - (ii) un crédit « Investissement » d'un montant de 1.290.000 EUR,
  - (iii) un crédit « Investissement » d'un montant de 930.000 EUR ;
- d. que à la Date d'Emission, il a émis en garantie des financements bancaires décrits ci-avant les suretés et gages suivants :
  - (i) une hypothèque de 1<sup>er</sup> rang pour un montant de 404.800 EUR,
  - (ii) un mandat hypothécaire pour un montant de 2.442.000 EUR,
  - (iii) un gage sur toutes les créances, actuelles et futures, qu'il possède ou possédera d'une société d'assurance afin de couvrir les risques d'incendie et les risques connexes pour un montant égal à la valeur de remplacement des biens immobiliers décrits dans la Note d'Information,

- (iv) un gage sur tous les contrats de location, présents et futurs, conclus entre l'Émetteur et les locataires, actuels ou futurs, de tous les biens décrits dans la Note d'Information ;
- e. qu'il n'émettra plus de garanties ou suretés autres que celles qui ont déjà été émises.

## 6. Intérêts

### 6.1. Taux d'Intérêt

Les Obligations portent intérêts annuels bruts, en base Exact/Exact ICMA, de sept pour cent (7,00%) durant les quatre (4) premières années, du 22/11/2019 au 21/11/2023, et de neuf pour cent (9,00%) durant la cinquième (5<sup>ème</sup>) et dernière année, du 22/11/2023 jusqu'à la Date d'Échéance, le 21/11/2024, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

### 6.2. Calcul des Intérêts

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

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

Les Obligations cesseront de porter intérêt à partir la Date de Remboursement à l'Échéance, le 22/11/2024, 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 (22/11/2020, 22/11/2021, 22/11/2022 et 22/11/2023) et pour la dernière fois à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 22/11/2024 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 Anniversaire.

## 7. Paiement

### 7.1. Paiements

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

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

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

### 7.2. Retard de Paiement

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

### 7.3. Fiscalité

Tous paiements en principal et en intérêts afférents aux Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires suivant les obligations qui lui sont fixées par le Code des sociétés et des associations ainsi que l'ensembles 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 22/11/2024 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 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis, 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, proposer aux Obligataires le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la date prévue du remboursement anticipé et ce, aux conditions suivantes :

- a. si le remboursement anticipé a lieu avant le 4<sup>ème</sup> anniversaire de la Date d'Emission, le 22/11/2023, au prix de cent et deux pour cent et cinquante pour mille (102,50%) de la valeur nominale des Obligations remboursées augmenté des intérêts courus jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé ;
- b. si le remboursement anticipé a lieu au cours de la 5<sup>ème</sup> année de l'Emprunt Obligataire et au plus tard six (6) mois avant la Date d'Échéance de l'Emprunt Obligataire, le 21/11/2024, au prix de cent et un pour cent (101,00%) de la valeur nominale des Obligations remboursées augmenté des intérêts courus jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé.

L'Avis aux Obligataires invitera ceux qui souhaitent se faire rembourser anticipativement à se manifester dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires auprès de l'Émetteur ou de BeeBonds au moyen d'un e-mail indiquant leur souhait de se faire rembourser anticipativement et le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés. L'Obligataire dispose de la possibilité de refuser le remboursement anticipé proposé sans que cela n'induisse de modifications aux conditions de l'Obligation.

### 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 la publication de la notification de l'évènement sur le site internet de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)):

- a. non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b. non-respect d'autre(s) engagement(s) : 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 la Levée de Fonds, à savoir que financement bancaire délivré par l'organisme financier tel que décrit à l'Article 6. c) supra 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 Ouvrés suivant la publication de cette notification pour faire savoir à l'Émetteur, par e-mail, s'il demande ou non le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations et, le cas échéant, le nombre d'Obligations dont il demande le complet remboursement. Tout Obligataire n'ayant pas fait connaître sa position à l'Émetteur dans le délai dont question ci-avant sera réputé avoir définitivement renoncé au droit de demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations.

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

#### 10. Assemblée Générale des Obligataires

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

Conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:112 et 5:113 du Code des sociétés et des associations, chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux assemblées générales par l'inscription en compte, à son nom, de ses Obligations dans le Registre des Obligataires à minuit (heure de Bruxelles) le troisième (3<sup>ème</sup>) Jour Ouvré précédant la date fixée pour ladite assemblée générale.

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

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

L'organe d'administration de l'Émetteur et, le cas échéant, le commissaire aux comptes 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 par, au moins quinze jours (15) avant la date prévue de l'assemblée, publication dans le Moniteur belge et annonce insérée dans un organe de presse de diffusion nationale.

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 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 montant 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. Dans les cas où une résolution n'a pas réuni une majorité représentant au moins le tiers du nombre des Obligations en circulation, elle ne pourra être mise à exécution qu'après avoir été homologuée par la Cour d'Appel dans le ressort de laquelle se trouve le siège de l'Émetteur. Toutefois, les conditions de présence et de majorité spécifiées ci-dessus ne sont pas requises dans les cas où les résolutions portent sur les actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun ou la désignation de mandataires des Obligataires.

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

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

## **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. Les Investisseurs seront informés de tout événement susceptible d'influencer la valeur de leur investissement par la publication d'un Avis aux Obligataires disponible sur le site internet de BeeBonds ([www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)).

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

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

Les Investisseurs seront informés de tout événement susceptible d'influencer la valeur de leur investissement par la publication d'une notification disponible 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.

EMERGO REAL ESTATE SA  
BILANS 2017 & 2018

---

NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	18730.00578	A 1.1
------	---------------	----	----	----	-------------	-------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION**

Dénomination: **EMERGO REAL ESTATE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Rue des Mélézes

N°: 6

Boîte:

Code postal: 1050

Commune: Ixelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0833.974.920

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.

20-05-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

30-06-2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2017

au

31-12-2017

Exercice précédent du

01-01-2016

au

31-12-2016

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:

A 6.1.1, A 6.2, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 9, A 10, A 11, A 12

**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

**LIVORNO HOLDINGS SA**

BE 0473.480.160  
Rue des Mélèzes 6  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

Début de mandat: 03-07-2017

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**VAN HÖVELL TOT WESTERFLIER** Thibaut

Rue des Mélèzes 6  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

**LEMON TREE INVEST SPRL**

BE 0682.639.478  
D'Oultremontlei 32  
2930 Brasschaat  
BELGIQUE

Début de mandat: 02-01-2018

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**VAN HÖVELL TOT WESTERFLIER** Zeger

D'Oultremontlei 32  
2930 Brasschaat  
BELGIQUE

## 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.

---

\* Mention facultative.



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>834.996</u></b>	<b><u>200.614</u></b>
<b>Capital</b>		10	<b>500.000</b>	<b>200.000</b>
Capital souscrit		100	500.000	200.000
Capital non appelé		101		
<b>Primes d'émission</b>		11		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>371.567</b>	<b>31</b>
Réserve légale		130	31	31
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132	371.537	
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		14	<b>-36.571</b>	<b>584</b>
<b>(+)/(-)</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><u>4.593.304</u></b>	<b><u>1.911.583</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>4.291.163</b>	<b>1.232.928</b>
Dettes financières		170/4	4.275.163	1.216.928
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	1.264.059	1.216.928
Autres emprunts		174/0	3.011.104	
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	16.000	16.000
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>302.141</b>	<b>678.655</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	87.025	81.997
Dettes financières		43		7
Etablissements de crédit		430/8		7
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	55.163	8.938
Fournisseurs		440/4	55.163	8.938
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	159.952	587.712
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>5.428.300</b>	<b>2.112.197</b>

## COMpte DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	228.951	123.859
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	892	
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	59.553	82.736
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	9.963	1.216
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	8.755	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>150.680</b>	<b>39.907</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>870</b>	<b>104.850</b>
Produits financiers récurrents		75	870	17.350
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		87.500
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>178.188</b>	<b>66.010</b>
Charges financières récurrentes		65	178.188	66.010
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-26.639</b>	<b>78.748</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>16</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-26.655</b>	<b>78.748</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>-26.655</b>	<b>78.748</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>			
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) 9906	<b>-26.071</b>	<b>614</b>
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 9905	-26.655	78.748
	(+)/(-) 14P	584	-78.133
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		<b>31</b>
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		31
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) 14	<b>-36.571</b>	<b>584</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7	<b>10.500</b>	
Rémunération du capital	694		
Administrateurs ou gérants	695	10.500	
Employés	696		
Autres allocataires	697		

## ANNEXE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>2.086.587</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	134.806	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	8189		
	(+)/(-)		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>2.221.393</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8259P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	8249		
	(+)/(-)		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8329P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>390.038</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	59.553	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299	129.389	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	8319		
	(+)/(-)		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>578.980</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	<b><u>1.642.413</u></b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395P	XXXXXXXXXX	<b>387.500</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8365	3.000.140	
Cessions et retraits	8375	300.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395	<b>3.087.640</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	28	<b><u>3.087.640</u></b>	

## ETAT DES DETTES

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

	Codes	Exercice
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	42	<b>87.025</b>
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	8912	<b>1.264.059</b>
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	8913	<b>3.027.104</b>

### 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	1.351.084
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	892	1.351.084
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

**1.351.084**

**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>892</b>	<b>87.500</b>
76A	892	
76B		87.500
66	<b>8.755</b>	
66A	8.755	
66B		
6503		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	1.640.094
9171	1.351.084
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

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

Exercice

N°	BE 0833.974.920
----	-----------------

A 6.5
-------

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 :  
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 changes 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 :

Application de l'article 96 § 1 point 6 du Code des Sociétés :

Les règles d'évaluation appliquent le principe de continuité, comme la société, ne connaît pas de problèmes financiers.

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 :

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

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 (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

## STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 dernier alinéa et art. 632 §2 dernier alinéa; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Nombre de droits de vote attachés à des titres	Nombre de droits de vote non liés à des titres	

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	3.058.502,99	4.730.052,65
I. Immobilisations incorporelles	21		
II. Immobilisations corporelles	22/27	3.058.202,99	1.642.412,65
A. Terrains et constructions	22	3.058.202,99	1.640.093,87
2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an	22		
22 Terrains et Constructions	22		
220000 Emphytéose Rue de Malines 44-46	22	570.000,00	570.000,00
220008 plus value sur rue de malines 44-46	22	380.000,00	
220009 Amortissements Rue de Malines 44-46	22	(145.318,71)	(113.018,71)
220010 Terrain Rue Haute	22	3.098,65	3.098,65
220011 Bâtiment Rue Haute	22	108.005,39	108.005,39
220018 plus value sur Haute 125	22	235.395,96	
220019 Amortissement Batiment Rue Haute	22	(114.905,17)	(108.005,39)
220020 Rénovation( Inrichting)gebouwen Hoogstra	22	14.752,96	14.752,96
220029 Amortissement Inrichting gebouwen Hoogst	22	(14.752,96)	(14.752,96)
221000 Emphytéose Rue de Malines 39	22	522.500,00	522.500,00
221008 plus value sur malines 39	22	287.500,00	
221009 Amortissements Rue de Malines 39	22	(130.775,49)	(103.600,49)
222000 Emphytéose Rue Saint Michel 13	22	270.750,00	270.750,00
222008 plus value sur st michel 13	22	109.250,00	
222009 Amortissements Rue Saint Michel 13	22	(67.291,00)	(54.798,50)
223000 Terrain Chaussée de Waterloo 215	22	32.592,85	32.592,85
223008 plus value sur waterloo 215	22	18.950,00	
223009 Amort droit d'enreg waterloo 215	22	(4.542,85)	(4.542,85)
223100 Terrain rue Roosendael/chaussée Alseember	22	22.423,79	22.423,79
223108 plus value sur Alseember 539	22	21.800,00	
223109 amort droit d'enreg terrain alseember539	22	(3.223,79)	(3.223,79)
223200 Terrain Général Jacques	22	17.317,04	17.317,04
223208 plus value sur général jacques 179	22	52.827,09	
223209 amort droit d'enre terrain general j.	22	(2.318,22)	(2.318,22)
224000 Immeuble Chaussée de Waterloo 215	22	293.578,13	293.335,63
224009 Amortissements immeuble Chaussée de Wate	22	(94.070,59)	(85.651,87)
224100 Immeuble rue Roosendael/chaussée Alseember	22	201.814,06	201.814,06
224108 plus value sur alseember 539	22	1.450,00	
224109 Amortissements immeuble rue Roosendael	22	(58.395,04)	(52.582,80)
224200 RDC Boulevard Général Jacques 179	22	155.853,32	155.853,32
224209 Amort/ Immeuble Général Jacques	22	(35.502,43)	(29.854,24)
224300 Bâtiment rue de Moscou	22	247.383,69	
224305 Terrain rue de Moscou	22	67.845,92	
224309 amort/RDC Moscou 36	22	(48.029,61)	
224400 Bâtiment rue Van Elewijk	22	111.250,21	
224405 Terrain rue Van Elewijk	22	27.812,40	
224408 plus value sur van elwyck 1	22	27.000,00	
224409 amort/RDC Van Elewijk	22	(23.822,61)	
B. Installations, machines et outillage	23		
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		2.318,78
2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an	26		
26 Autres immobilisations corporelles	26		
260000 Frais d'aménagements de locaux loués	26	8.949,35	8.949,35

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
260900 Amort./ Frais d'aménag. de locaux loués	26	(8.949,35)	(6.630,57)
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
III. Immobilisations financières	28	300,00	3.087.640,00
2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an	28		
28 Immobilisations financières	28		
280000 Participation New Riga Bvba	28		425.000,00
280001 Participation Myntrik	28		2.575.140,00
288000 Cautionnements versés en numéraire	28		87.500,00
288001 GARANTIE LOCATIVE COBALT BLUE INVEST	28	300,00	
<b>ACTIFSCIRCULANTS</b>	29/58	1.147.208,40	698.247,12
IV. Créances à plus d'un an	29	232.457,53	
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291	232.457,53	
2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an	291		
291001 Prêt place de l'université 25	291	230.000,00	
291011 intérêt prêt PU25	291	2.457,53	
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	3	796.654,93	
A. Stocks	30/36	796.654,93	
3 Stocks et commandes en cours d'exécution	30/36		
350001 Immeuble Van Elewyck	30/36	440.238,37	
350002 immeuble rue de moscou	30/36	356.416,56	
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VI. Créances à un an au plus	40/41	113.831,23	619.797,41
A. Créances commerciales	40	77.255,14	31.736,36
4 Créances et dettes à un an au plus	40		
40 Créances commerciales	40		
400000 Clients	40	57.758,69	31.736,36
406001 bloqué indekeu travaux moscou (131500e)	40	6.382,45	
406002 bloqué indekeu travaux wahis (10370e)	40	4.170,00	
406003 bloqué maselis travaux wahis (10370 e )	40	8.944,00	
B. Autres créances	41	36.576,09	588.061,05
4 Créances et dettes à un an au plus	41		
41 Autres créances à - d'un an	41		
411200 Compte courant admin. T.V.A. à récup.	41	219,76	219,76
416 Créances diverses	41		
416301 C/C Immo St. Michel	41	31.871,04	
416303 C/C Louise Finance SA	41		(9.720,66)
416306 C/C Place de l'Université 25	41	4.065,29	
416309 C/C Livorno	41	420,00	
416315 C/C NEW RIGA	41		8.250,00
416503 PRJ 2017 C/C Louise Finance	41		589.311,95
VII. Placements de trésorerie	50/53		
VIII. Valeurs disponibles	54/58	3.787,66	78.449,71
5 Placements de trésorerie et disponible	54/58		
55 Etablissements de crédit	54/58		
550100 KBC 736-0327957-64	54/58	3.803,91	2.690,69
550200 KBC 736-0327940-47	54/58	(16,25)	759,02
550500 KBC 739-0159574-10 BLOQUE	54/58		75.000,00

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
IX. Comptes de régularisation	490/1	477,05	
4 Créances et dettes à un an au plus	490/1		
49 Comptes de régularisation et cptes d'att	490/1		
490000 Charges à reporter	490/1	477,05	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>4.205.711,39</b>	<b>5.428.299,77</b>

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
I. Capital	10/15	1.375.126,01	834.996,16
A. Capital souscrit	10	575.000,00	500.000,00
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	100	575.000,00	500.000,00
10 Capital	100		
100000 Capital souscrit	100	575.000,00	500.000,00
B. Capital non appelé	101		
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12	1.134.173,05	
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	12		
121000 plus value de réévaluation	12	1.002.520,52	
121001 plus value sur terrain	12	131.652,53	
IV. Réserves	13	371.567,26	371.567,26
A. Réserve légale	130	30,71	30,71
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	130		
13 Réserves	130		
130000 Réserve légale	130	30,71	30,71
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132	371.536,55	371.536,55
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	132		
13 Réserves	132		
132000 Réserves Immunisées	132	371.536,55	371.536,55
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	(705.614,30)	(36.571,10)
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	14		
14 Résultat reporté	14		
141000 Perte reportée	14	(36.571,10)	(36.571,10)
* 140000 Résultat de la période en cours	14	(669.043,20)	
VI. Subsidés en capital	15		
VII. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
<b>PROVISIONSETIMPOTSDIFFERES</b>			
VIII. A. Provisions pour risques et charges	160/5		
A. Pensions et obligations similaires	160		
B. Charges fiscales	161		
C. Grosses réparations et gros entretien	162		
D. Obligations environnementales	163		
E. Autres risques et charges	164/5		
B. Impôts différés	168		
<b>DETTES</b>			
IX. Dettes à plus d'un an	17/49	2.830.585,38	4.593.303,61
A. Dettes financières	17	1.202.124,14	4.291.162,99
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	170/4	1.142.524,14	4.275.162,99
	172/3	1.142.524,14	1.264.058,51

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	172/3		
17 Dettes à plus d'un an	172/3		
173010 Crédit KBC 728-1079902-39 (420-48)	172/3	249.285,25	272.053,41
173020 Crédit KBC 728-1079903-40 (420-49)	172/3	271.947,43	296.785,40
173030 Crédit KBC 728-1079905-42 (420-50)	172/3	129.174,99	140.973,03
173040 Crédit KBC 728-1189600-30 (420-86)	172/3	130.714,72	145.123,69
173050 Crédit KBC 728-1316620-77 (420-30)	172/3	129.196,20	156.241,51
173060 Crédit KBC 728-1582358-35 (420-65)	172/3	120.508,08	129.567,65
173070 Crédit KBC 728-1304201-74 (420-94)	172/3	111.697,47	123.313,82
2. Autres emprunts	174/0		3.011.104,48
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	174/0		
17 Dettes à plus d'un an	174/0		
170000 Prêt Navarin 24/03/17	174/0		3.011.104,48
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9	59.600,00	16.000,00
1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an	178/9		
17 Dettes à plus d'un an	178/9		
178001 Garantie locative Rue de Malines 44-46	178/9	16.000,00	16.000,00
178002 GARANTIE LOCATIVE SAINT MICHEL 13	178/9	3.600,00	
178100 acompte reçu sur vente	178/9	40.000,00	
X. Dettes à un an au plus	42/48	1.628.461,24	302.140,62
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	98.762,86	87.025,38
4 Créances et dettes à un an au plus	42		
42 Dettes à + d'1 an échéant dans l'année	42		
423010 Crédit KBC 728-1079902-39 (420-48)	42	19.638,50	16.204,78
423020 Crédit KBC 728-1079903-40 (420-49)	42	21.423,80	17.677,94
423030 Crédit KBC 728-1079905-42 (420-50)	42	10.176,31	8.397,02
423040 Crédit KBC 728-1189600-30 (420-86)	42	14.408,97	13.908,76
423050 Crédit KBC 728-1316620-77 (420-30)	42	11.590,65	10.662,87
423060 Crédit KBC 728-1582358-35 (420-65)	42	9.059,57	9.611,81
423070 Crédit KBC 728-1304201-74 (08-94)	42	12.465,06	10.562,20
B. Dettes financières	43	1.526.267,91	
1. Etablissements de crédit	430/8	1.526.267,91	
4 Créances et dettes à un an au plus	430/8		
43 Dettes financières	430/8		
433010 Dettes Saffelberg 1.375.000 13.04.18	430/8	1.258.625,00	
433011 Intérêt Saffelberg 1.375.000 13.04.18	430/8	52.672,26	
433020 Dettes Mensenwerk 200.000 05.04.18	430/8	200.000,00	
433021 intérêt Mensenwerk 200.000 05.04.18	430/8	14.970,65	
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44	3.430,47	55.162,75
1. Fournisseurs	440/4	3.430,47	55.162,75
4 Créances et dettes à un an au plus	440/4		
44 Dettes commerciales	440/4		
440000 Fournisseurs	440/4	3.430,47	58.701,75
444000 Factures à recevoir	440/4		(3.539,00)
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45		
1. Impôts	450/3		
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48		159.952,49
4 Créances et dettes à un an au plus	47/48		
48 dettes diverses	47/48		
489301 C/C Immobilière Saint-Michel SA	47/48		4.000,00
489307 C/C Navarin	47/48		155.952,49
XI. Comptes de régularisation	492/3		
<b>TOTAL D U P A S S I F</b>		4.205.711,39	5.428.299,77

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
A. Marge brute d'exploitation (+)(-)	9900	161.899,02	228.950,77
Dont : produits d'exploitation non récurrents	76A	39.979,42	892,24
7 Produits	76A		
76 Produits exceptionnels	76A		
764000 Régularisation exceptionnels.	76A	39.979,42	892,24
Chiffre d'affaires	70	207.759,57	215.531,89
7 Produits	70		
70 Chiffre d'affaires	70		
700001 Loyer Rue de Malines 44-46 (CITY SHOE)	70	52.277,86	52.112,28
700002 Loyer Saint-Michel 13-15 (qatipi 01/19)	70	15.904,00	23.742,00
700003 Loyer Rue de Malines 39 (NABIL EZ ZAHR.)	70	48.000,00	48.000,00
700004 Loyer Chaussée Waterloo 215 (MUSTANSER)	70	24.000,00	24.406,68
700005 Loyer Chaussée Alseberg 539 (K.A. SONS)	70	19.002,44	18.262,68
700006 Loyer Général Jacques 179 (PLAYGAMES)	70	12.874,51	14.916,67
700007 Loyer Rue Haute 121-125 (TRANSATLANTIC)	70	21.000,00	15.750,00
700008 rue Van Elewyck 1 2ème (NEPOTU NICOLAE)	70	1.500,00	
700010 Loyer (année -1)	70	426,24	
700101 Charges (CITY SHOE)	70	2.026,78	1.800,00
700102 Charges (BATH)	70	1.699,06	
700103 Charges (NABIL EZ ZAHR.)	70	445,32	
700104 Charges (MUTSANSER)	70	373,46	600,00
700105 Charges (K.A. SONS)	70	1.567,81	1.800,00
700106 Charges (PLAYGAMES)	70	682,96	
700107 Charges (TRANSATLANTIC)	70	2.400,00	2.400,00
700110 charges N -1	70	3.579,13	
702000 Refacturation charges	70		4.118,58
705000 Prestations de services	70		7.623,00
Autres produits d'exploitation	71/74	351.413,08	150.000,00
7 Produits	71/74		
74 Autres produits d'exploitation	71/74		
748401 vente Wahis	71/74	119.693,49	
748402 vente immeuble moscou	71/74	223.750,00	
749000 Produits d'exploitation divers	71/74	7.969,59	150.000,00
Approvisionnement, marchandises, services et biens divers	60/61	437.253,05	137.473,36
6 Charges	60/61		
60 Approvisionnements et marchandises	60/61		
602000 Achats de services, travaux et études	60/61	3.509,00	
605000 achat immeubles destinés à la vente	60/61	171.443,08	
61 Services et biens divers	60/61		
610000 Loyers et charges locatives	60/61	11.544,50	
610001 Canon Rue Saint-Michel 13-15	60/61	2.000,00	2.000,00
610002 Canon Rue de Malines 39	60/61	3.000,00	3.000,00
610003 Canon Rue de Malines 44-46	60/61	5.000,00	5.000,00
611000 Entretien et réparations des locaux	60/61	1.076,80	2.708,93
611001 Frais / travaux Waterloo 215	60/61	4.508,52	
611002 Frais / travaux Van Elewijck	60/61	3.319,24	
611005 frais /travaux Malines 39	60/61	75,69	
611009 Frais / Travaux Moscou	60/61	157.083,39	
611010 Frais/ travaux Wahis	60/61	31.312,15	
611500 charges copropriété	60/61	266,40	
611503 charges copropriété Rue Haute 125	60/61	2.153,40	
611504 Charges copropriété Malines 44-46	60/61	999,69	

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
611507 charges copropriété Alseberg/Roosendael	60/61	1.894,27	
611508 charges copropriété Général Jacques	60/61	2.050,23	
612 Fournitures faites à l'entreprise	60/61		
612000 Eau, gaz, électricité, vapeur	60/61		6.999,62
612001 Elec. gaz Aqueduc 115	60/61	704,09	146,94
612002 Elec. gaz Ch Waterloo 677	60/61	1.604,25	(999,18)
612003 Elec. gaz Rue de Moscou 36 / Forge 26	60/61	635,75	
612300 Imprimés et fournitures de bureau	60/61	32,21	
612500 Petit Matériel	60/61	210,03	319,98
613 Rétributions de tiers	60/61		
6131 Assurances non relatives au personnel	60/61		
613100 Assurance incendie	60/61		908,66
613140 Assurances frais généraux	60/61		420,00
6132 Autres rétributions de tiers	60/61		
613200 Commissions aux tiers	60/61		90.000,00
613210 Honoraires d'avocats, d'experts, etc...	60/61	11.238,20	25.307,81
613213 honoraire notaire	60/61	8.508,63	
613214 honoraire comptable	60/61	12.224,39	
613250 Publications légales	60/61	735,54	1.339,34
6133 Transports et déplacements	60/61		
613300 parking	60/61	123,60	
613325 Frais/ poste	60/61		22,26
614 Annonces, publicité et documentation	60/61		
614800 Logiciel Immo loyer	60/61		299,00
<b>B. Rémunérations, charges sociales et pensions (+)(-)</b>	<b>62</b>	<b>11.500,00</b>	
6 Charges	62		
62 Rémunérations, charges soc. et pensions	62		
620 Rémunérations et avantages soc. directs	62		
620000 Administrateurs ou gérants - Rémunérat.	62	11.500,00	
<b>C. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations</b>	<b>630</b>	<b>172.917,43</b>	<b>59.553,48</b>
6 Charges	630		
63 Amortissements, réd. de val. et provis.	630		
630 Dotations aux amort. & r. de val./immob.	630		
630200 Amortissements Rue de Malines 44-46	630	23.231,18	17.100,00
630210 Amortissements Rue de Malines 39	630	15.675,00	15.675,00
630220 Amortissements Rue Saint Michel 13	630	8.122,50	8.122,50
630230 Amortissements Chaussée de Waterloo	630	8.418,72	8.406,59
630240 Amortissements Rue Roosendael/Chaussée A	630	5.754,24	5.754,24
630250 Dotation amortissement Général Jacques	630	4.495,15	4.495,15
630270 amortissement RDC moscou 36	630	48.029,61	
630280 amortissement RDC Van Elewijk	630	19.090,21	
630300 amortissement plus value sur immeuble	630	40.100,82	
<b>D. Réduction de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances</b>	<b>631/4</b>		
<b>E. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)</b>	<b>635/8</b>		
<b>F. Autres charges d'exploitation</b>	<b>640/8</b>	<b>6.613,61</b>	<b>9.962,73</b>
6 Charges	640/8		
64 Autres charges d'exploitation	640/8		
640 Charges Fiscales d'exploitation	640/8		
640100 Taxes régionales	640/8		186,00
640101 impôt batiments	640/8		115,27
640300 Droits d'enregistrement	640/8		50,00
640400 Précompte immobilier	640/8	5.670,61	3.294,93

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
640500 Tva non-deductible	640/8		1.811,77
640600 Amende Tva Proportionnelle	640/8	75,00	489,00
643 Charges d'exploitation diverses	640/8		
643100 Cotisations sociales sociétés	640/8	868,00	4.015,76
G. Charges d'expl. portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
H. Charges d'exploitation non récurrentes	66A	517.299,73	8.754,66
6 Charges	66A		
66 Charges exceptionnelles	66A		
664000 charges d'exploitation diverses	66A	5.689,01	
664001 Diminution PRJ	66A	500.915,16	
664002 Abandon de créance	66A	10.695,56	8.754,66
<b>III. Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	9901	(546.431,75)	150.679,90
<b>IV. Produits financiers</b>	75/76B	9.870,66	869,88
A. Produits financiers récurrents	75	9.870,66	869,88
7 Produits	75		
75 Produits financiers	75		
750000 Produits des immob. financières	75	3.317,24	
751103 Intérêts C/C Louise Finance SA	75		139,67
751106 Intérêts C/C Seven hills	75		709,21
751107 intérêt CC pu25	75	6.553,42	
756000 Différences de paiements	75		21,00
Dont : subsides en capital et intérêts	753		
B. Produits financiers non récurrents	76B		
<b>V. Charges financières</b>	65/66B	132.482,11	178.188,32
A. Charges financières récurrentes	65	132.482,11	178.188,32
6 Charges	65		
65 Charges financières	65		
650000 Charges des dettes	65		31.228,30
650010 Intérêts CBC 728-1079902-39 (420-48)	65	4.362,68	
650020 Intérêts CBC 728-1079903-40 (420-49)	65	4.759,25	
650030 Intérêts CBC 728-1079905-42 (420-50)	65	2.143,84	
650040 Intérêts CBC 728-1189600-30 (420-86)	65	6.125,50	
650050 Intérêts CBC 728-1316620-77 (420-30)	65	5.645,58	
650060 Intérêts 728-1582358-35 (420-65)	65	2.971,67	
650070 Intérêts CBC 728-1304201-74 (08-94) bf	65	3.462,90	
650120 intérêt saffelberg	65	87.047,26	
650121 intérêt mensenwerk 200.000 05.04.18	65	14.970,65	
651007 Intérêts C/C Navarin	65		146.584,10
651411 Intérêts TVA	65		28,96
656000 Différences de paiements	65	348,17	
657000 Frais de banque	65	272,32	214,85
658000 Intérêts de retard	65	372,29	132,11
B. Charges financières non récurrentes	66B		
<b>VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	9903	(669.043,20)	(26.638,54)
VII. Prélèvements sur les impôts différés	780		
VIII. Transferts aux impôts différés	680		

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
<b>IX. Impôts sur le résultat</b>	67/77		16,10
A. Impôts	67		16,10
6 Charges	67		
67 Impôts sur le résultat	67		
671000 Régul. impôts année précédente	67		16,10
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77		
<b>X. Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	9904	(669.043,20)	(26.654,64)
Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
Transferts aux réserves immunisées	689		
<b>XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	9905	(669.043,20)	(26.654,64)

Valeurs EUR

	Codes	2018 2018	2017 2017
<b>A. Bénéfice (Perte) à affecter</b>	9906	(705.614,30)	(26.071,10)
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(9905)	(669.043,20)	(26.654,64)
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	14P	(36.571,10)	583,54
7 Produits	14P		
79 Affectations et prélèvements	14P		
790000 Bénéfice reporté de l'exercice précédent	14P		583,54
<b>B. Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>C. Affectations aux capitaux propres</b>	691/2		
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920		
3. aux autres réserves	6921		
<b>D. Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(14)	(705.614,30)	(36.571,10)
7 Produits	(14)		
79 Affectations et prélèvements	(14)		
793000 Perte à reporter	(14)		36.571,10
<b>E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte</b>	794		
<b>F. Bénéfice à distribuer</b>	694/7		10.500,00
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		10.500,00
6 Charges	695		
69 Affectations et prélèvements	695		
695000 Administrateurs ou gérants	695		10.500,00
3. Employés	696		
4. Autres allocataires	697		
<b>HORSBILAN</b>			