

---

## Quartz Real Estate Investment SRL

### **NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 2 ANS DU 09/04/2021 AU 8/04/2023 PAR Quartz Real Estate Investment SRL**

**LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR Quartz Real Estate Investment SRL**

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

31 mars 2021

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

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

---

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

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

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

#### **Risques liés à l'émetteur**

L'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (l'Émetteur prévoit notamment trois emprunts bancaires, un par projet, d'un montant total de 1.225.000 EUR et des avances d'actionnaires à hauteur de 50.000 EUR). Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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

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

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

## **Risques liés au Projet**

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts, de la non-réalisation de la vente de certains appartements, lots ou villa, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

## **Risques liés aux Obligations**

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

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

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	Quartz Real Estate Investment
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Les Gottes 19, 1390 Grez-Doiceau
Numéro d'entreprise (BCE) :	BE 0746.624.242
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

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

L'Émetteur est une société active dans l'immobilier basée en Belgique dont l'activité principale consiste à développer et à commercialiser des projets immobiliers (achat, vente, construction, rénovation, transformation) et se focalise principalement sur des promotions de taille moyenne, considérées comme trop modestes pour les gros acteurs de l'immobilier et trop importantes pour les petits investisseurs.

L'Émetteur est également actif dans la gestion de projets immobiliers pour le compte de sociétés immobilières externes.

De par l'expérience de son actionariat, l'Émetteur se concentre sur le développement de projets résidentiels dans la région de Louvain (Leuven), ville universitaire située à l'est de Bruxelles.

L'Émetteur a déjà mené à terme un projet, et elle investit actuellement dans le développement de 3 nouveaux projets immobiliers.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionariat

Au jour de la Note d'Information, l'actionariat de l'Émetteur se compose comme suit (personnes détenant plus de 5 % du capital de l'Émetteur) :

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
Isabelle Vermeir	500	50%
Geert D'Union	250	25%
Tom D'Union	250	25%

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

##### Relation avec les actionnaires

Les actionnaires ont consenti un prêt à l'Émetteur sous forme d'avances en compte courant d'un montant de 50.000 EUR. D'autres prêts ont été accordés dans le passé mais ont été remboursés à ce jour.

En dehors de ce qui précède, il n'y a pas eu, depuis la constitution, le 30 avril 2020, d'autres opérations entre les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

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

##### Composition

L'Émetteur est administré par les administrateurs suivants :

- DE RAADKAMER SRL (BCE n° 0477.313.244 – représentée par Mme Isabelle Vermeir)
- FORNAXX SRL (BCE n° 0811.070.151 – représentée par M. Geert D'Union)

Chacun des administrateurs, agissant seul, peut accomplir tous les actes d'administration et de disposition qui intéressent l'Émetteur.

L'Émetteur atteste qu'aucun de ses administrateur ou délégués à la gestion journalière n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

##### Rémunération

Le mandat des administrateurs n'est pas rémunéré.

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 ses administrateurs.

#### **5. Conflit d'intérêts**

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

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

##### Comptes annuels

L'Émetteur, une société nouvellement créée le 30 avril 2020, ne dispose à ce jour d'aucun comptes annuels.

##### Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

##### Fonds de roulement

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

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 mars 2021, ses capitaux propres s'élèvent à 30.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 mars 2021, son endettement s'élève à 21.488,95 EUR (comptes courants actionnaires).

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

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de la situation financière ou commerciale entre sa constitution le 30 avril 2020 et la date de la Note d'Information, excepté les changements liés à l'achat et au financement des Projets.

### **C. Identité de l'Offreur**

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

Adresse du site Internet : [www.beebonds.com](http://www.beebonds.com)

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

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

#### **A. Description de l'Offre**

##### Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	750.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	01/04/2021
Date de clôture de l'Offre	08/04/2021
Date d'émission prévue des Obligations	09/04/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	09/04/2021
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

##### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant d'un million d'euros (1.000.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

##### Sursouscription

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

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

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

##### Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir un million d'euros (1.000.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur

dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

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

#### Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

#### Résultats de l'Offre de souscription

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

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 08/04/2021, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

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

#### Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 09/04/2021. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

#### Certificat Nominatif de Propriété

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

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

#### Frais de l'Emission

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

## **B. Raisons de l'Offre**

### **1. Description du projet immobilier**

#### Description du Projet

Le projet (le « Projet ») consiste à développer à court terme trois nouveaux projets résidentiels dans le Brabant Flamand.

Il s'agit de trois projets à proximité de la ville de Louvain (Leuven). L'Émetteur va se rendre acquéreur des biens et va procéder à leur rénovation ou rafraîchissement avant revente dans un délai de deux ans. Les conventions d'achats pour les deux premiers projets sont déjà signées et acceptées. Le troisième projet, pour lequel il y a plusieurs propriétaires, devrait être signé très prochainement. Dans le cas contraire, il sera remplacé directement par un projet actuellement à l'étude.

Les propriétés sont idéalement situées dans des zones résidentielles très recherchées d'Heverlee et Rotselaar. Les statistiques indiquent clairement une hausse régulière du prix de l'immobilier dans ces régions due à la présence des pôles universitaire et hospitalier de la KUL ainsi qu'au dynamisme socioéconomique de la zone. La ville de Louvain et ses environs est un pôle de croissance qui attirent de nombreux investisseurs financiers constatant une forte demande pour l'immobilier résidentiel et une offre qui n'arrive pas à suivre la demande. Cet engouement que suscite la ville peut s'expliquer, entre autres, par :

- La présence de l'université KULeuven comptant un peu moins de 58.000 étudiants en 2020 dont beaucoup sont à la recherche d'un kot ;
- Le développement d'un pôle hospitalier universitaire de renom qui requiert un personnel médical de haut niveau ;
- Sa surface commerciale de 180.000 m<sup>2</sup> faisant de la ville l'une des plus importantes villes commerçantes de Flandres (7 centres commerciaux, 600 magasins, cafés et restaurants) ;
- Un pouvoir d'achat qui augmente suite à la croissance de sa population (+/- 1% par an) ;
- Sa facilité d'accès en train, voiture ou bus depuis la région environnante et les grandes villes telles que Bruxelles, Gand, Anvers, Liège et Malines. L'aéroport de Bruxelles National se situe à moins de 15 km ;
- La présence de nombreuses entreprises de premier plan comme AbInbev.

Pour toutes ces raisons, le prix de l'immobilier dans la région a augmenté fortement ces dernières années, Louvain devenant la ville flamande la plus chère à l'heure actuelle<sup>1</sup> (+9% par rapport à Anvers, +11% par rapport à Bruges) et la tendance semble se confirmer pour les années futures.

### Les trois nouveaux projets

#### 1. Projet 1: Achat et rénovation d'une villa 4 façades à Heverlee

Chiffres clés	
• Achat (€):	835k
• Travaux (€):	150k
• Vente (€):	1,350k

Timeline du projet : Q2 2021 – Q2 2023

Achat et rénovation d'une villa 4 façades située dans un quartier très prisé de la commune d'Heverlee

Ce premier projet se fait via l'acquisition de la société dans laquelle se trouve le bien. Ce projet 1 n'est donc pas développé directement par l'Emetteur mais par une filiale à 100% de celui-ci, que l'Emetteur financera, en plus du prêt bancaire souscrit par la filiale.

#### 2. Projet 2: Achat et rafraichissement d'un immeuble avec terrain à bâtir adossé à Rotselaar

Timeline du projet : Q2 2021 – Q2 2022

Achat d'une maison avec un terrain à bâtir de 17.7 ares dans la ville de Rotselaar dans le but de diviser les deux parcelles et de les revendre séparément

Chiffres clés	
• Achat (€):	334.5k
• Travaux + frais de division (€):	17.5k
• Vente (€):	520k

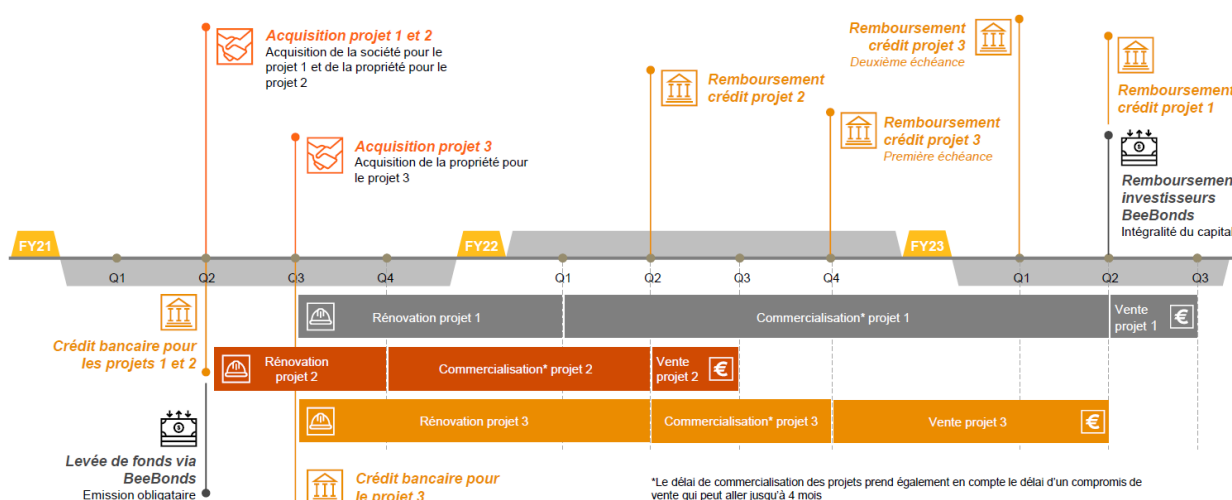
<sup>1</sup> Source : <https://www.era.be/fr/blog/barometre> era 2020 inedit depuis dix ans les prix de l'immobilier flamand augmentent quatre fois



### 3. Projet 3 : Achat et rénovation d'un immeuble à 4 appartements à Heverlee



#### Planning du projet



## 2. Détails du financement du projet

### Sources de financement

Le besoin de financement total de l'Émetteur pour le Projet s'élève à 2.225.000 EUR.

L'Émetteur va financer le Projet comme suit :

- Trois nouveaux emprunts bancaires, un par projet, d'un montant total de 1.225.000 EUR. Le prêt a déjà été accordé pour le premier projet. Les conventions pour les deux autres projets n'ont pas encore été formellement signées mais devraient l'être la semaine de Pâques.
- Une augmentation de capitaux propres à hauteur de 27.000 EUR, portant les apports à 30.000 EUR.
- L'Emprunt Obligatoire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de maximum 1.000.000 EUR. Le remboursement de cet L'Emprunt Obligatoire se fera à l'aide de la marge dégagée par les 3 Projets. Si le montant de 1.000.000 EUR n'est pas atteint, l'Émetteur cherchera d'autres investisseurs pour financer la différence.
- Une avance des actionnaires en compte courant de 50.000 EUR.

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

## Business plan Quartz FY21- FY23

en milliers €	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Total	
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP		
<b>Projets en cours</b>													
Crédit bancaire Projet 1	350	-	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-	-	
Achat Projet 1	(835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835)	
1 Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)	-	-	(13)	
Management fees Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15	
2 Dividendes Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	820	-	-	820	
Marge Projet 1	(485)	-	-	-	(6)	-	-	-	479	-	-	(13)	
Crédit bancaire Projet 2	240	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	-	-	
Achat Projet 2	(335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(335)	
Travaux Projet 2	(6)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	
Vente Projet 2	-	-	-	-	520	-	-	-	-	-	-	520	
Marge Projet 2	(101)	(12)	-	-	275	-	-	-	-	-	-	163	
Crédit bancaire Projet 3	-	635	-	-	-	-	(530)	(105)	-	-	-	-	
Achat Projet 3	-	(632)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(632)	
Travaux Projet 3	-	(50)	(150)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	(301)	
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-	(13)	(4)	(1)	-	-	-	(19)	
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	-	530	650	-	-	-	1,180	
Marge Projet 3	-	(47)	(150)	(100)	-	(13)	(4)	544	-	-	-	229	
<b>Management fees</b>													
Total	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	24	
<b>Capital</b>													
Fonds Propres actionnaires	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	
Avances actionnaires	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	
Total fonds propres	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77	
<b>Coûts opérationnels</b>													
Commission agence	-	-	-	-	(13)	-	(13)	(16)	-	-	-	(41)	
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)	
Total coûts opérationnels	(3)	(3)	(3)	(3)	(16)	(3)	(16)	(19)	(3)	(3)	(3)	(76)	
<b>Emission obligataire</b>													
Investisseurs BeeBonds	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(80)	-	-	-	(80)	-	-	(160)	
Frais annuels BeeBonds	(73)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(76)	
Récupération TVA	-	-	13	-	-	0	-	-	-	0	6	20	
Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)	
Total BeeBonds	927	-	13	-	(82)	0	-	-	(1,082)	0	6	(217)	
<b>Impôts estimés</b>													
Total	-	-	-	-	-	-	(29)	-	-	-	(48)	(77)	
Mouvement de cash sur la période	416	(62)	(141)	(103)	171	(15)	(49)	531	(601)	3	(39)	111	
Position de trésorerie en fin de période	54	470	407	266	163	334	319	270	801	200	203	164	164

## Business Plan Filiale Projet 1

en milliers €	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Total
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	
Crédit travaux Projet 1	150	-	-	-	-	-	-	-	(150)	-	-	-
Travaux Projet 1	-	(75)	(75)	-	-	-	-	-	-	-	-	(150)
Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(3)	-	-	-	(2)	-	-	(4)
Vente Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	1,350	-	-	1,350
Commission agence	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	-	-	(33)
2 Dividendes vers Quartz	-	-	-	-	-	-	-	-	(820)	-	-	(820)
Management Fees de Quartz	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	-	(15)
Mouvement de cash sur la période	150	(75)	(75)	-	(3)	-	-	-	331	-	-	328
3 Position de trésorerie en fin de période	5	155	80	5	5	2	2	2	2	333	333	333

## Business plan Quartz FY21- FY23

en milliers €	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023	Total	
	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP	BP		
<b>Projets en cours</b>													
4 Crédit bancaire Projet 1	350	-	-	-	-	-	-	-	(350)	-	-	-	
Achat Projet 1	(835)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(835)	
Intérêts bancaires Projet 1	-	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)	-	-	(13)	
Management fees Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	15	-	-	15	
Dividendes Projet 1	-	-	-	-	-	-	-	-	820	-	-	820	
4 Marge Projet 1	(485)	-	-	-	(6)	-	-	-	479	-	-	(13)	
Crédit bancaire Projet 2	240	-	-	-	(240)	-	-	-	-	-	-	-	
Achat Projet 2	(335)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(335)	
Travaux Projet 2	(6)	(12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	
Intérêts bancaires Projet 2	-	-	-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	(5)	
Vente Projet 2	-	-	-	-	520	-	-	-	-	-	-	520	
4 Marge Projet 2	(101)	(12)	-	-	275	-	-	-	-	-	-	163	
Crédit bancaire Projet 3	-	635	-	-	-	-	(530)	(105)	-	-	-	-	
Achat Projet 3	-	(632)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(632)	
Travaux Projet 3	-	(50)	(150)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	(301)	
Intérêts bancaires Projet 3	-	-	-	-	-	(13)	(4)	(1)	-	-	-	(19)	
Vente Projet 3	-	-	-	-	-	-	530	650	-	-	-	1,180	
4 Marge Projet 3	-	(47)	(150)	(100)	-	(13)	(4)	544	-	-	-	229	
<b>Management fees</b>													
5 Total	-	-	-	-	-	-	-	6	6	6	6	24	
<b>Capital</b>													
Fonds Propres actionnaires	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27	
Avances actionnaires	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50	
Total fonds propres	77	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77	
<b>Coûts opérationnels</b>													
6 Commission agence	-	-	-	-	(13)	-	(13)	(16)	-	-	-	(41)	
Frais de fonctionnement structure	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(35)	
Total coûts opérationnels	(3)	(3)	(3)	(3)	(16)	(3)	(16)	(19)	(3)	(3)	(3)	(76)	
<b>Emission obligataire</b>													
7 Investisseurs BeeBonds	1000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000	
Intérêts BeeBonds	-	-	-	-	(80)	-	-	-	(80)	-	-	(160)	
Frais annuels BeeBonds	(73)	-	-	-	(2)	-	-	-	(2)	-	-	(76)	
Récupération TVA	-	-	13	-	-	0	-	-	-	0	6	20	
8 Remboursement des investisseurs BeeBonds	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,000)	-	-	(1,000)	
Total BeeBonds	927	-	13	-	(82)	0	-	-	(1,082)	0	6	(217)	
<b>Impôts estimés</b>													
5 Total	-	-	-	-	-	-	(29)	-	-	-	(48)	(77)	
Mouvement de cash sur la période	416	(62)	(141)	(103)	171	(15)	(49)	531	(601)	3	(39)	111	
3 Position de trésorerie en fin de période	54	470	407	266	163	334	319	270	801	200	203	164	164



## Commentaires

- 1) Achat d'une société anonyme qui possède la villa du projet 1. Le bilan de la société est uniquement composé de l'immeuble et de 5.000 EUR en cash. Aucune dette n'a été contractée.
- 2) La société filiale remonte une partie de la marge dégagée par le projet 1 sous la forme d'un dividende à hauteur de 820.000 EUR et de Management Fees pour un montant de 15.000 EUR.
- 3) La marge dégagée lors de la réalisation du projet 1 ne sera pas reversée à l'Emetteur dans son entièreté. L'Emetteur continuera à investir dans des projets immobiliers via sa filiale.
- 4) Les trois emprunts bancaires pour le financement des trois Projets à venir seront répartis comme suit:
  - Projet 1 : un straight loan de 350.000 EUR à un taux d'intérêt annuel de 1.85% sur 2 ans ;
  - Projet 2 : un straight loan de 240.000 EUR à un taux d'intérêt annuel de 2% sur 1 an ;
  - Projet 3 : un straight loan de 635.000 EUR à un taux d'intérêt annuel de 2% sur 2 ans. Les intérêts pour le prêt du projet 3 seront payés au prorata des remboursements du principal.
- 5) Les management Fees proviennent de projets futurs développés dans d'autres structures dans lesquelles l'Emetteur sera administrateur.
- 6) Les frais de commission sur la vente des biens immobiliers s'élèvent à 2,42% et sont en lien avec le marché.
- 7) Le montant total des intérêts liés à l'Emprunt Obligataire est de 160.000 EUR. L'entreprise dispose d'assez de liquidités pour pouvoir payer les Obligataires à chaque période de paiement.
- 8) L'Emetteur prévoit un remboursement des Obligataires au deuxième trimestre de 2023 grâce à la marge dégagée lors de la vente des Projets.

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

### **A. Caractéristiques des instruments de placement offerts**

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Termes et Conditions des Obligations repris en Annexe 1 à la présente Note d'Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	Quartz - 8% - 2 ans du 09/04/2021 au 08/04/2023
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Échéance	08/04/2023
Date de Remboursement à l'Échéance	09/04/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	8%

Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 08/04/2022 et 08/04/2023
ISIN	BE6327748503

## **B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie**

Century 21 Benelux SA a accepté de garantir le remboursement par l'Emetteur des Obligations.

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

Century 21 Benelux SA (le « **Garant** ») garantit le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie conclue le 31 mars 2021 avec RDK<sup>2</sup> SRL (« **RDK<sup>2</sup>** ») agissant en son nom, mais pour le compte des Obligataires (la « **Convention de Garantie** »).

Il s'agit d'une garantie indépendante et à première demande, irrévocable et inconditionnelle, en faveur de RDK<sup>2</sup> (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où l'Emetteur serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, le Garant devra immédiatement, à la première demande de RDK<sup>2</sup> (représentant les Obligataires), payer ce montant comme s'ils en étaient les débiteurs principaux.

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

### **2. Informations sur le Garant**

#### Identification

Dénomination :	Century 21 Benelux
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Drève Richelle 161B, 1410 Waterloo
Numéro d'entreprise (BCE) :	0451.724.941
Adresse du site internet:	www.century21.be

#### Activités principales

Century 21 Benelux SA est active sur le marché de l'immobilier et a notamment pour objet :

- L'entreprise de biens immeubles, l'achat et la vente, la location, la valorisation, la construction et la reconstruction de tous biens immeubles ainsi que tout conseil y ayant trait ;
- Le commerce, l'import et l'exportation de matériel informatique et logiciel et articles afférentes ainsi que tout conseil y ayant trait ;
- L'acquisition, l'exploitation, l'amélioration, le développement par tous les moyens d'un réseau d'agences immobilières et franchisage ainsi que tout conseil y ayant trait.

#### Actionnaires

##### Actionariat

Au jour de la Note d'Information, les actionnaires de Century 21 Benelux SA sont Avana Capital Investment SA et Mme Isabelle Vermeir (à 99,8% et 0,2%).

Century 21 Benelux SA atteste qu'à sa connaissance, aucun actionnaire visé ci-avant ni une personne liée autre que les actionnaires n'a fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

##### Relation avec les actionnaires

Il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'opérations entre les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et Century 21 Benelux SA qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour Century 21 Benelux SA.

#### Organe d'administration

##### Composition

Century 21 Benelux SA est administrée par un conseil d'administration composé de :

- Avana Capital Investment SA (BCE n° 0555.886.412 – représentée par Mme Isabelle Vermeir) ;
- M. Grégory Maquet.

Century 21 Benelux SA atteste qu'à sa connaissance, qu'aucun de ses administrateurs ou délégués à la gestion journalière n'ont fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

#### Rémunération

Le mandat des administrateurs est exercé à titre gratuit.

Pour le surplus, Century 21 Benelux SA confirme que durant le dernier exercice, aucune autre somme n'a été versée, provisionnée ou constatée à titre de rémunération, versement de pension, retraites ou autres avantages vis-à-vis de ses administrateurs.

#### Conflit d'intérêts

Century 21 Benelux SA atteste qu'aucun conflit d'intérêts n'existe, au jour de la Note d'Information, entre l'Émetteur, Century 21 Benelux SA, ses actionnaires et/ou ses administrateur et/ou des parties y étant liées.

#### Informations financières

- *Comptes annuels* - Les comptes annuels de Century 21 Benelux SA pour les exercices clôturés au 31/12/2018 et 31/12/19 sont repris en Annexe 2.
- *Contrôle des comptes* - Les comptes annuels de Century 21 Benelux SA relatifs aux exercices clôturés au 31/12/2018 et 31/12/19 (repris en annexe) ont été audités par le commissaire PWC BEDRIJFSREVISOREN SRL, représenté par Isabelle RASMONT.
- *Fonds de roulement* - Century 21 Benelux SA déclare que son fonds de roulement net est suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois.
- *Niveau des capitaux propres et de l'endettement* - Century 21 Benelux SA déclare que, à la date du 31 décembre 2020 ses capitaux propres s'élèvent à 237.940,30 EUR. Century 21 Benelux SA déclare que, à la date du 31 décembre 2020, son endettement s'élève à 1.531.303,42 EUR

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

Century 21 Benelux SA déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de la Note d'Information.

### **PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES**

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

### **ANNEXES**

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes annuels de Century 21 Benelux SA pour les exercices 31/12/2018 et 31/12/19

## A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	Quartz Real Estate Investment, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Les Gottes 19, 1390 Grez-Doiceau et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0746.624.242.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million d'euros (1.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de deux (2) années, entre le 09/04/2021 et le 08/04/2023 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE 6327748503.
<u>Exact/Exact ICMA :</u>	Désigne le nombre de jours d'intérêts courus entre deux dates sur la base annuelle de 365 jours.
<u>FSMA :</u>	Désigne l'Autorité des services et marchés financiers
<u>Investisseur(s) :</u>	Désigne toute personne physique ou toute personne morale valablement représentée ayant la faculté légale et réglementaire de souscrire à l'Emprunt

Obligataire aux conditions détaillées dans la Note d'Information et dans les Termes et Conditions et ayant souscrit à des Obligations sur la plateforme internet de BeeBonds.

<u>Jour(s) Ouvré(s) :</u>	Désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié où les banques et les marchés de change sont ouverts aux affaires générales en Belgique et, si un paiement en euros doit être effectué ce jour-là, un jour ouvrable pour le système TARGET2.
<u>Note d'Information</u>	Désigne la note d'information du 31 mars 2021 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.



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

### **1. Les Obligations**

#### *1.1. Nature des Obligations*

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

#### *1.2. Forme des Obligations*

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

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

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

#### *1.3. Valeur Nominale*

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

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

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million d'euros (1.000.000 EUR) représenté par mille (1.000) Obligations de chacune mille euros (1.000 EUR) de valeur de nominale.

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

Les Obligations ont une durée de deux (2) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 09/04/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 08/04/2023. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 09/04/2023. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

#### *1.6. Devise*

Les Obligations sont libellées en euros.

#### *1.7. Cessibilité des Obligations*

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

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

### **2. Destination**

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

### **3. Modalités de Souscription**

#### *3.1. Prix de Souscription*

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

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

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

## 4. **Rang des Obligations - Subordination**

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

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

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

## 5. **Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0746.624.242;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

## 6. **Intérêts**

### 6.1. Taux d'Intérêt

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

### 6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

### 6.3. Paiement des Intérêts

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

## 7. **Paiement**

### 7.1. Paiements

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

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

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

### 7.2. Retard de Paiement

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

### 7.3. Fiscalité

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

## **8. Remboursement à l'Échéance**

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 09/04/2023 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

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

## **9. Remboursements Anticipés**

### 9.1. En cas de Remboursement Volontaire

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

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

### 9.2. En cas de Défaut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. Représentant des Obligataires**

Les Obligataires désignent RDK<sup>2</sup> SRL, ayant son siège sis Chaussée de Louvain 273 à 1410 Waterloo, inscrite à la BCE sous le numéro 0871.539.060 (RPM Brabant Wallon) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 5:51 du Code des sociétés et des associations.

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

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

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

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

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

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

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

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

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



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

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **12. Avis aux Obligataires**

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

### **13. Information aux Obligataires**

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

### **14. 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.

### **15. 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.

### **16. 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.

### **17. Litiges**

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

20	31/08/2020	BE 0451.724.941	32	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20483.00142	A 1.1

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

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

Dénomination: **Century 21 Benelux**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Drève Richelle

N°: 161

Boîte: B

Code postal: 1410

Commune: Waterloo

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Brabant wallon

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0451.724.941

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.

10-07-2013

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

12-08-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

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

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

A 6.2, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

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

N°	BE 0451.724.941		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**AVANA CAPITAL INVESTMENT SA**

BE 0555.886.412

Drève Richelle 161/B

1410 Waterloo

BELGIQUE

Début de mandat: 27-06-2017

Fin de mandat: 05-04-2023

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

**DE RAADKAMER SRL** Isabelle Vermeir

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

**BOLS** Steven

Dorpsstraat 122

3470 Kortenaeken

BELGIQUE

Début de mandat: 26-11-2018

Fin de mandat: 30-06-2026

Administrateur

**MAQUET** Grégory

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

Début de mandat: 26-07-2019

Fin de mandat: 30-06-2026

Administrateur

**PWC BEDRIJFSREVISOREN SRL (B00009)**

BE 0429.501.944

Woluwedal 18

1932 Sint-Stevens-Woluwe

BELGIQUE

Début de mandat: 16-06-2017

Fin de mandat: 12-08-2020

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**RASMONT** Isabelle (A01800)

Réviseur d'entreprise

Woluwedal 18

1932 Sint-Stevens-Woluwe

BELGIQUE

N°	BE 0451.724.941	A 2.2
----	-----------------	-------

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

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

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

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

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

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>SBB ACCOUNTANTS EN BELASTINGCONSULENTEN BV</b> BE 0459.609.556 Diestsevest 32/1A 3000 Leuven BELGIQUE	221515	B

\* Mention facultative.







## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	614.217	868.827
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	698.808	427.941
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	196.944	131.045
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	-51.392	20.867
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8	-395.128	315.128
Autres charges d'exploitation		640/8	10.493	88.864
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	70.000	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>84.492</b>	<b>-115.018</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>22.041</b>	<b>25.464</b>
Produits financiers récurrents		75	22.041	25.464
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>91.022</b>	<b>83.585</b>
Charges financières récurrentes		65	91.022	83.585
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>15.512</b>	<b>-173.140</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>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>15.512</b>	<b>-173.140</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>15.512</b>	<b>-173.140</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-293.192</b>	<b>-308.704</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	15.512	-173.140
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-308.704	-135.565
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>-293.192</b>	<b>-308.704</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0451.724.941	A 6.1.1
----	-----------------	---------

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXXX	1.253.264
8029	13.366	
8039		
8049		
8059	1.266.630	
8129P	XXXXXXXXXXX	488.515
8079	174.696	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	663.211	
21	603.419	



**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**
**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXXXX	329.890

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8169 176.493

Cessions et désaffectations

8179

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8189

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8199 506.383

**Plus-values au terme de l'exercice**

8259P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actées

8219

Acquis de tiers

8229

Annulées

8239

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8249

**Plus-values au terme de l'exercice**

8259

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8329P	XXXXXXXXXXXX	150.369
-------	--------------	---------

**Mutations de l'exercice**

Actés

8279

Repris

8289

Acquis de tiers

8299

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8309

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8319

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8329 172.627

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

22/27	333.756	
-------	---------	--

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

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

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

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Actées

Reprises

Acquis de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	58.340
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	58.340	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	58.340	

N°	BE 0451.724.941	A 6.3
----	-----------------	-------

## ETAT DES DETTES

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

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

42 **88.796**

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

8912 **1.555.103**

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

8913

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

8921

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

891

Autres emprunts

901

Dettes commerciales

8981

Fournisseurs

8991

Effets à payer

9001

Acomptes reçus sur commandes

9011

Dettes salariales et sociales

9021

Autres dettes

9051

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

9061

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

Dettes financières

8922

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

892

Autres emprunts

902

Dettes commerciales

8982

Fournisseurs

8992

Effets à payer

9002

Acomptes reçus sur commandes

9012

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022

Impôts

9032

Rémunérations et charges sociales

9042

Autres dettes

9052

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

9062

N°	BE 0451.724.941	A 6.4
----	-----------------	-------

## RÉSULTATS

### PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

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

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	10,2	6,7
76		
76A		
76B		
66	<b>70.000</b>	
66A	70.000	
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	
9171	
9181	300.000
9191	100.000
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

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

Mise en gage de 65% des actions représentatives du capital de Century 21 Benelux par notre actionnaire Avana en faveur de Invest For Job pour l'emprunt de 1.400.000€

Exercice
0

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

**Description succincte**

**Mesures prises pour en couvrir la charge**

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

**Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées**

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

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

Exercice

N°	BE 0451.724.941		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Exercice

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Emoluments du commissaire

Exercice
20.400

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

**Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise**

Nature des transactions

**Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation**

Nature des transactions

**Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de l'entreprise**

Nature des transactions

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 [xxx] [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] [xxxxxxx] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

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

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

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

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

(1) Provision NAP - National Advertising Fund account

Conformément à un contrat qui nous lie à notre maison-mère, Realty Holdings Corp. depuis le 13 janvier 1994, nous sommes tenus d'établir chaque année une provision représentant 10% du chiffre d'affaires généré par les agences immobilières. Cette provision doit être utilisée dans les deux années qui suivent sa constitution afin de soutenir la marque Century 21 via notamment des campagnes publicitaires. Dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2019, nous avons constaté que les provisions essentiellement afférentes aux exercices 2017 et 2018 avaient été mal calculées et que celles-ci étaient quelque peu surévaluées. La surévaluation constatée résidait dans le fait que la base de calcul tenait erronément compte des créances non recouvrées de la part des agences immobilières. Ainsi, en accord avec les représentants de notre maison-mère, il a été décidé de ne rien provisionner pour l'exercice comptable 2019. S'il n'y avait pas cette correction une provision de 264.838.14 € aurait dû être constituée.

(2) Evénements post-clôture - Pandémie COVID-19

Voir les références aux rapports de gestion.

#### II. Règles particulières

##### Les créances commerciales

A partir de 2019, les créances commerciales sont revues, au cas par cas, et le pourcentage de réductions de valeur peut être modifié à la hausse si le risque le justifie (faillite imminente ou insolvabilité importante) ou à la baisse si le risque est estimé très faible (excellente solvabilité).

##### Frais d'établissement :

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

##### Frais de restructuration :

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

##### Immobilisations incorporelles :

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

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

##### Immobilisations corporelles :

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

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

-----+

+ + Méthode + Base + Taux en % +

+ Actifs + L (linéaire) + NR (non -----+

+ + D (dégressive) + réévaluée) + Principal + Frais accessoires +

+ + A (autres) + G (réévaluée) + Min. - Max. + Min. - Max. +

-----+

+ + + + +

+ 1. Frais d'établissement .....+ + + +

+ + + + +

+ 2. Immobilisations incorporelles ..+ L + NR + 20.00 - 20.00 + 0.00 - 0.00 +

+ + L + NR + 10.00 - 20.00 + 0.00 - 0.00 +

+ + + + +

+ 3. Bâtiments industriels, admini- + + + +

+ stratifs ou commerciaux \* .....+ + + +

+ + + + +

+ 4. Installations, machines et + + + +

+ outillage \* .....+ L + NR + 3.00 - 3.00 + 0.00 - 0.00 +

+ + + + +

+ 5. Matériel roulant \* .....+ + + +

+ + + + +

+ 6. Matériel de bureau et mobilier\* + L + NR + 3.00 - 5.00 + 0.00 - 0.00 +

+ + + + +

+ 7. Autres immobilisations corp. \* ..+ L + NR + 10.00 - 10.00 + 0.00 - 0.00 +

-----+

\* 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 [includ] [n'includ pas] les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [includ] [n'includ 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 :



N°	BE 0451.724.941		A 6.8
----	-----------------	--	-------

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

CENTURY 21 BENELUX SA



RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS  
DE L'EXERCICE CLÔTURÉ LE 31 DÉCEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités exercées par CENTURY 21 BENELUX SA au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2019.

LIMINAIRE

L'année 2019 fut une année de transition qui marque très clairement le début d'une nouvelle ère de développement. Des changements importants ont été opérés de manière à constituer une base solide permettant de développer les différents axes de stratégie définis.

1. Évolution structurelle

1.1 Composition du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de CENTURY 21 BENELUX SA du 17 juillet 2019 a approuvé la démission de EVEN MORE SRL, représentée par Monsieur Christophe Dister, de son poste d'administrateur de la Société, à la date du 17 juin 2019.

L'Assemblée a également approuvé la nomination de Monsieur Grégory Maquet au poste d'administrateur de la Société et ce, à compter du 17 juillet 2019,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 15 novembre 2019 a approuvé la démission de JACQUES TISON SRL, représentée par Monsieur Jacques Tison, de son poste d'administrateur de la Société, à la date du 31 octobre 2019.

1.2 Century 21 Subfranchise Agreement

L'avenant au contrat de franchise entre CENTURY 21 BENELUX SA et CENTURY 21 REAL ESTATE CORPORATION a été signé en 2019. L'objet principal de cet avenant est la prolongation de la durée du contrat de franchise jusqu'en 2033. Ce prolongement reflète la confiance que nous témoigne la maison mère américaine.

1.3 Direction opérationnelle

Il est précisé que les informations relatives à la performance financière de la Société sont présentées en millions d'euros et arrondies à l'unité la plus proche.

Le rapport de gestion est disponible sur le site internet de la Société : [www.century21benelux.com](http://www.century21benelux.com)



En février 2019, Monsieur Kim Ruysen a été recruté afin d'exercer la fonction de Chief Operating Officer au sein de CENTURY 21 BENELUX SA. Ce dernier est responsable du département marketing, des formations, du consulting, de l'ICT, de la communication ainsi que de la gestion des agences immobilières Century 21 dans le Benelux.

#### 1.4 Direction financière

Notre collaboration avec Madame Julie Méllisse qui exerçait la fonction de Chief Financial Officer au sein de CENTURY 21 BENELUX SA a pris fin en 2019.

Afin de garantir la continuité du département financier de la Société, nous avons alors pris la décision de renforcer la collaboration avec le bureau comptable SBB Accountants & Advisors.

En mai 2020, Madame Julie Hoet a été engagée afin d'exercer la fonction de Chief Financial Officer au sein de la Société.

#### 1.5 Personnel

L'année 2019 nous a permis de renforcer notre équipe opérationnelle en recrutant de nouveaux collaborateurs au sein de la Société. L'équipe mise en place actuellement constitue une excellente base pour le développement de CENTURY 21 BENELUX SA.

## 2. Contrôles fiscaux

En 2019, CENTURY 21 BENELUX SA a fait face à deux contrôles fiscaux :

1. Un premier contrôle relatif à l'impôt des sociétés sur le bilan de 2016 (exercice d'imposition 2017). Il résulte de ce contrôle que des corrections ont dû être effectuées sur la déclaration à l'impôt des sociétés. Le contrôle n'a eu aucun impact sur l'impôt.
2. Un second contrôle lié à la TVA et portant sur l'année 2017. Ce contrôle n'est pas encore terminé mais ne devrait pas, en principe, engendrer de redressements significatifs pour la Société.



**3. Opérations importantes réalisées au cours de l'exercice**

**3.1 Formations :**

Au cours de l'exercice, nous avons organisé trente-cinq formations internes sur divers sujets (formations starters, prospection, mandats, promotion immobilière, marketing et vente sur plan).

**3.2 ICT :**

Nous sommes conscients de l'importance de la digitalisation du métier d'agent Immobilier dans les prochaines années. Ainsi, nous avons choisi un nouveau partenaire afin de réaliser un site Web performant et à la hauteur des attentes de notre réseau. Ce site sera opérationnel en septembre 2020.

Nous avons également débuté une nouvelle collaboration avec la société Belly and Brain. Cette société exerce la fonction de Strategic Digital Consultant pour CENTURY 21 BENELUX SA.

En Interne, c'est Mademoiselle Zahira El Yazidi qui exerce, depuis 2019, la fonction de Digital Champion au sein de la Société et qui se charge d'assurer le support des agences immobilières Century 21.

**3.3 Communication et agences Immobilières CENTURY 21 :**

En 2019, nous avons organisé quatre Brokers Meetings.

Nos Business Consultants ont également rendu de nombreuses visites aux agences Immobilières CENTURY 21 du réseau.

**3.4 Marketing :**

En 2019, nous avons mis fin à la collaboration avec Madame Christine Viceroy, qui exerçait la fonction de Marketing Manager au sein de CENTURY 21 BENELUX SA. Ce rôle est désormais exercé par Monsieur Kim Ruysen, Chief Operating Officer.

Nous avons également mis un terme à la collaboration avec l'agence de communication VOICE.

Madame Mélodie Huyberegts a rejoint la Société en 2019 afin d'y exercer la fonction de Marketing Assistant.

Toutes ces décisions s'inscrivent dans une politique d'internalisation des tâches.

**4. Résultats des activités**

L'exercice 2019 s'est clôturé par un bénéfice de € 15.512,11.

1 ( ) 2 ( ) 3 ( ) 4 ( ) 5 ( ) 6 ( ) 7 ( ) 8 ( ) 9 ( ) 10 ( ) 11 ( ) 12 ( ) 13 ( ) 14 ( ) 15 ( ) 16 ( ) 17 ( ) 18 ( ) 19 ( ) 20 ( ) 21 ( ) 22 ( ) 23 ( ) 24 ( ) 25 ( ) 26 ( ) 27 ( ) 28 ( ) 29 ( ) 30 ( ) 31 ( ) 32 ( ) 33 ( ) 34 ( ) 35 ( ) 36 ( ) 37 ( ) 38 ( ) 39 ( ) 40 ( ) 41 ( ) 42 ( ) 43 ( ) 44 ( ) 45 ( ) 46 ( ) 47 ( ) 48 ( ) 49 ( ) 50 ( ) 51 ( ) 52 ( ) 53 ( ) 54 ( ) 55 ( ) 56 ( ) 57 ( ) 58 ( ) 59 ( ) 60 ( ) 61 ( ) 62 ( ) 63 ( ) 64 ( ) 65 ( ) 66 ( ) 67 ( ) 68 ( ) 69 ( ) 70 ( ) 71 ( ) 72 ( ) 73 ( ) 74 ( ) 75 ( ) 76 ( ) 77 ( ) 78 ( ) 79 ( ) 80 ( ) 81 ( ) 82 ( ) 83 ( ) 84 ( ) 85 ( ) 86 ( ) 87 ( ) 88 ( ) 89 ( ) 90 ( ) 91 ( ) 92 ( ) 93 ( ) 94 ( ) 95 ( ) 96 ( ) 97 ( ) 98 ( ) 99 ( ) 100 ( )

Century 21 Benelux SA - Avenue de la Liberté 10 - 1050 Brussels - Belgium - www.century21.be





**7. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Le confinement lié au Covid-19 en 2020 a eu un impact significatif pour la Société, engendrant :

- une baisse significative du chiffre d'affaires annuels des agences Immobilières (qui ont été obligatoirement fermées durant de nombreuses semaines) estimée à +/- 10,00% sur une base annuelle.
- L'impossibilité de développer de nouveaux partenariats commerciaux durant la période de confinement (mars à juin 2020).

Des mesures ont bien entendu été prises afin de limiter au maximum les impacts négatifs liés à cette crise, à savoir :

- la mise au chômage temporaire des employés,
- la réduction des coûts liés aux évènements et aux sponsorings.
- la mise en place d'une nouvelle politique d'affiliation qui porte ses fruits et qui malgré la crise du Covid-19, devrait nous permettre d'atteindre les objectifs fixés.

Eu égard à ce qui précède, nous restons confiants quant à la croissance de la société en 2020. La continuité de la Société n'est pas en danger. Les messages que nous recevons de notre réseau d'agences sont positifs et nous confortent quant à la réalisation des objectifs que nous nous sommes fixés pour 2020.

Il faut noter aussi que le Covid-19 n'a eu aucun impact sur les résultats de 2019 étant donné qu'il s'agit d'évènements non liés à des éléments existants à la date de clôture qui ne sont pas de nature à nécessiter un ajustement de nos comptes au 31 décembre 2019.

Aucun problème de recouvrement significatif n'est à dénombrer.

Il semble que le marché immobilier ait repris une vitesse de croisière en termes de transactions.

**8. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société**

Nous nous référons à l'information reprise ci-avant.

**9. Indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement**

CENTURY 21 BENELUX SA n'exerce aucune activité en matière de recherche et développement.

**10. Indications relatives à l'existence de succursales de la Société**

Non applicable.

10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32

Century 21 Benelux SA, rue de l'Indépendance 10, 1050 Brussels, Belgium. Tel: +32 (0) 2 739 1000. E-mail: [info@century21benelux.com](mailto:info@century21benelux.com)





**CENTURY 21 BENELUX SA**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES  
SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS  
LE 31 DECEMBRE 2019**

Le 6 août 2020





Sint-Stevens-Woluwe, le 6 août 2020

Aux Actionnaires  
de Century 21 Benelux SA  
Waterloo

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES  
DE CENTURY 21 BENELUX SA SUR LES COMPTES ANNUELS  
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

---

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Century 21 Benelux SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du Commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Ce tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que Commissaire par l'Assemblée générale du 24 mai 2017, conformément à la proposition du Conseil d'administration. Notre mandat de Commissaire viendra à échéance lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant trois exercices consécutifs.

**Rapport sur les comptes annuels**

***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe. Ces comptes annuels font état d'un total du bilan qui s'élève à EUR 3.394.428,25 et d'un compte de résultats qui se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 15.512,11.

A notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

***Fondement de l'opinion sans réserve***

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (« ISA ») telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit approuvées par l'IAASB et applicables à la date de clôture et non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du Commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

PwC Bedrijfsrevisoren BV - PwC Reviseurs d'Entreprises SRL - Financial Assurance Services  
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe  
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, www.pwc.com  
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /  
BELFIUS BE92 0689 0408 8123 - BIC GKCC BEBB

Nous avons obtenu du Conseil d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

***Observation – Evénement postérieur à la date de clôture de l'exercice***

En ce qui concerne la pandémie du COVID-19, nous attirons l'attention sur le point 8 « Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice » du rapport de gestion et sur l'annexe A 6.8 I. (2) Evénements post-clôture – Pandémie COVID-19 des comptes annuels. Le Conseil d'administration y émet son avis que, bien que les conséquences de cette pandémie pourraient avoir un impact significatif sur les activités de la Société en 2020, ces conséquences n'ont pas d'effet significatif sur la situation financière de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2019. Notre opinion ne comporte pas de réserve concernant ce point.

***Responsabilités du Conseil d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels***

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au Conseil d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

***Responsabilités du Commissaire relatives à l'audit des comptes annuels***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport comprenant notre opinion. Une assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes « ISA » permette de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités avec laquelle le Conseil d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.



Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes « ISA » et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Nous définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier.
- Nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation.
- Nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au Conseil d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

#### **Autres obligations légales et réglementaires**

##### ***Responsabilités du Conseil d'administration***

Le Conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020) et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019) et des statuts de la Société.

### ***Responsabilités du Commissaire***

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (« ISA ») applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect des statuts et de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020) et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019), ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### ***Aspects relatifs au rapport de gestion***

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

### ***Mention relative au bilan social***

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1<sup>er</sup>, 8<sup>o</sup> du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### ***Mention relative à l'indépendance***

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.



#### ***Autres mentions***

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'Assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations (à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020) et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019).

Le Commissaire  
PwC Reviseurs d'Entreprises srl  
Représentée par

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'I. Rasmont', is written over a faint circular stamp.

Isabelle Rasmont  
Réviseur d'Entreprises

N°	BE 0451.724.941	A 12
----	-----------------	------

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

100 200

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	10,2		10,2	ETP	6,7 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	16.597		16.597	T	11.371 T
Frais de personnel	102	698.808		698.808	T	427.941 T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	11		11
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	10		10
Contrat à durée déterminée	111	1		1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	4		4
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	4		4
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	7		7
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	6		6
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213	1		1
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	11		11
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0451.724.941	A 12
----	-----------------	------

### Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

#### Entrées

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

#### Sorties

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	18	8	20,3
305	14	8	16,3

### Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

20	31/07/2019	BE 0451.724.941	31	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	19417.00330	A 1.1

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

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

Dénomination: **Century 21 Benelux**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Drève Richelle

N°: 161B

Boîte: 10

Code postal: 1410 Commune: Waterloo

Pays Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Brabant wallon

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0451.724.941

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. 10-07-2013

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

12-07-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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

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

A 6.2, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19



N°	BE 0451.724.941		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**AVANA CAPITAL INVESTMENT SA**

BE 0555.886.412

Drève Richelle 161/B

1410 Waterloo

BELGIQUE

Début de mandat: 27-06-2017

Fin de mandat: 05-04-2023

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

**DE RAADKAMER SPRLU** Isabelle Vermeir

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

**EVEN MORE SPRL**

BE 0462.386.231

Avenue du Clos Fleuri 7

1310 La Hulpe

BELGIQUE

Début de mandat: 27-06-2017

Fin de mandat: 05-04-2023

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**DISTER** Christophe

Avenue du Clos Fleuri 7

1310 La Hulpe

BELGIQUE

**JACQUES TISON SPRL**

BE 0888.167.236

Rue du Village 77

6230 Pont-à-Celles

BELGIQUE

Début de mandat: 29-06-2018

Fin de mandat: 03-04-2024

Administrateur

N°	BE 0451.724.941		A 2.1
----	-----------------	--	-------

Représenté directement ou indirectement par:

**TISON** Jacques

BELGIQUE

**BOLS** Steven

Dorpsstraat 122  
3470 Kortenaeken  
BELGIQUE

Début de mandat: 26-11-2018

Administrateur

**PWC BEDRIJFSREVISOREN SCRL** (B00009)

BE 0429.501.944  
Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe  
BELGIQUE

Début de mandat: 16-06-2017

Fin de mandat: 01-04-2020

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**RASMONT** Isabelle (A01800)

Réviseur d'entreprise  
Woluwedal 18  
1932 Sint-Stevens-Woluwe  
BELGIQUE

N°	BE 0451.724.941		A 2.2
----	-----------------	--	-------

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

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

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

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

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

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





## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	868.827	498.808
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	427.941	682.754
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	131.045	39.550
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	20.867	-126.331
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8	315.128	-238.812
Autres charges d'exploitation		640/8	88.864	324.065
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		14.008
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>-115.018</b>	<b>-196.427</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>25.464</b>	<b>18.089</b>
Produits financiers récurrents		75	25.464	18.089
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>83.585</b>	<b>33.103</b>
Charges financières récurrentes		65	83.585	33.103
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>-173.140</b>	<b>-211.440</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>901</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>-173.140</b>	<b>-212.341</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>-173.140</b>	<b>-212.341</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>-308.704</b>	<b>-135.565</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-173.140	-212.341
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-135.565	76.777
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>-308.704</b>	<b>-135.565</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0451.724.941	A 6.1.1
----	-----------------	---------

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXXXX	408.265
8029	844.999	
8039		
8049		
8059	1.253.264	
8129P	XXXXXXXXXXXX	384.196
8079	104.319	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	488.515	
21	764.749	



N°	BE 0451.724.941	A 6.1.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXXXX	<b>238.133</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	91.757	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>329.890</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXXXX	
<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	XXXXXXXXXXXX	<b>123.642</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	26.726	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
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>150.369</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	<b>179.522</b>	

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

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

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

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	
8365	58.340	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	<b>58.340</b>	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	<b><u>58.340</u></b>	

N°	BE 0451.724.941	A 6.3
----	-----------------	-------

## ETAT DES DETTES

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

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

42 **85.717**

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

8912 **1.643.899**

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

8913

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

8921

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

891

Autres emprunts

901

Dettes commerciales

8981

Fournisseurs

8991

Effets à payer

9001

Acomptes reçus sur commandes

9011

Dettes salariales et sociales

9021

Autres dettes

9051

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

9061

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

Dettes financières

8922

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

892

Autres emprunts

902

Dettes commerciales

8982

Fournisseurs

8992

Effets à payer

9002

Acomptes reçus sur commandes

9012

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022

Impôts

9032

Rémunérations et charges sociales

9042

Autres dettes

9052

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

9062

N°	BE 0451.724.941	A 6.4
----	-----------------	-------

## RÉSULTATS

### PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

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

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	6,7	8,6
76		
76A		
76B		
66		<b>14.008</b>
66A		14.008
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	
9171	
9181	330.000
9191	100.000
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

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

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

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

Exercice

N°	BE 0451.724.941		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Exercice

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

**LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)**

Emoluments du commissaire

Exercice
20.000

**TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES**

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de l'entreprise

Nature des transactions

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 été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne :

Dans un premier temps, les créances commerciales font l'objet de réductions de valeur, appliquées de manière mécanique, en fonction de leur date d'échéance. Notons que, dans le cas d'un plan d'apurement, une réduction de valeur de 25% est actée de manière mécanique.

Les pourcentages suivants sont d'application selon la balance âgée:

- 20% de réductions de valeur pour les factures échues depuis moins de 30 jours,
- 30% de réductions de valeur pour les factures échues de 31 à 60 jours,
- 40% de réductions de valeur pour les factures échues de 61 à 90 jours,
- 50% de réductions de valeur pour les factures échues au-delà de 91 jours.

Ensuite, les créances commerciales sont revues, au cas par cas, et le pourcentage de réductions de valeur peut être modifié à la hausse si le risque le justifie (faillite imminente ou insolvabilité importante) ou à la baisse si le risque est estimé très faible (excellente solvabilité).

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

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

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

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

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

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

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement :

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

##### Frais de restructuration :

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

##### Immobilisations incorporelles :

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

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

##### Immobilisations corporelles :

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

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

Actifs	Méthode	Base	Taux en %
	L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Principal Min. - Max. Frais accessoires Min. - Max.
+ 1. Frais d'établissement .....	L	NR	20.00 - 20.00
+ 2. Immobilisations incorporelles ..	L	NR	10.00 - 20.00
+ 3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux * .....	L	NR	3.00 - 3.00
+ 4. Installations, machines et outillage * .....	L	NR	3.00 - 5.00
+ 5. Matériel roulant * .....	L	NR	10.00 - 10.00
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	10.00 - 10.00
+ 7. Autres immobilisations corp. * .+	L	NR	10.00 - 10.00

\* 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 :







# CENTURY 21 BENELUX SA

## RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2018

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités exercées par la société au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

### **1 LIMINAIRE**

L'année 2018 fut une année difficile ; nous avons en effet été confronté à un litige important avec l'un de nos principaux partenaires commerciaux ; ce litige a nécessité un travail considérable et a fort heureusement connu une issue favorable pour notre société en ce milieu d'année 2019.

Ce litige n'a toutefois pas été négatif à tout point de vue ; il nous a en effet permis de consolider notre stratégie et d'initier de nouveaux partenariats structurels avec des entreprises d'envergure nationale et d'excellente réputation.

### **2. EVOLUTION STRUCTURELLE**

#### **2.1. Conseil d'administration**

En cette année 2018 et afin de préparer au mieux notre société aux défis à venir, nous avons renforcé notre conseil d'administration en accueillant deux administrateurs indépendants de grande réputation : Messieurs Jacques Tison et Steven Bols.

Jacques Tison dispose d'une grande expérience dans le domaine de la finance ; il a œuvré pendant plus de 30 ans au sein de PwC.

Quant à Steven Bols, il dispose d'une très grande expérience professionnelle pour avoir dirigé, notamment sur le plan commercial des sociétés de renommée telles que Mobistar et Verisure Securitas Direct (CEO).





## 2.2. Direction générale

Eu égard à la stratégie que nous avons définie et des développements importants que nous anticipons, il nous est apparu essentiel de renforcer notre équipe de direction en engageant un nouveau directeur opérationnel en la personne de Monsieur Kim Ruysen.

Kim Ruysen dispose d'une expérience confirmée en matières commerciale et immobilière.

Occupant la fonction de directeur opérationnel au sein de notre société depuis mi-février dernier, la direction générale a notamment confié à Monsieur Ruysen les missions suivantes :

- renouvellement des modules de formations spécifiques liées au métier d'agent immobilier ;
- restructuration des processus de consulting et de services offerts aux agences immobilières faisant partie de notre réseau ;
- Supervision et coordination du développement de notre activité I.T. ;
- coordination de notre équipe Marketing et des événements que nous organisons pour notre réseau.

## 2.3. Personnel

L'année 2018 nous a permis de renforcer notre équipe en recrutant de nouvelles compétences.

L'équipe mise en place actuellement constitue une excellente base pour le développement de nos activités actuelles et futures.

Nous avons ainsi accueilli deux profils pour notre département Marketing, une employée administrative et une office manager. Il nous appartiendra de renforcer nos départements audit et IT dans le courant de l'année 2019.

## 3. CLOTURE DES COMPTES ANNUELS DE NOTRE SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2018

Les difficultés évoquées ci-dessus ne nous ont pas permis d'établir nos comptes dans les délais impartis et de respecter la date d'approbation des comptes prévue par nos statuts.

Nous avons par ailleurs jugé opportun d'attendre la résolution définitive des litiges auxquels nous avons été confrontés afin de refléter leurs effets dans nos comptes annuels au 31 décembre 2018.

## 4. OPERATIONS IMPORTANTES REALISEES AU COURS DE L'EXERCICE

### 4.1. Évolution du nombre d'agences immobilières au sein de notre réseau.

Fort de la bonne réputation que nous avons sur le marché, nous avons, en 2018, ouvert 14 nouvelles agences et reconduit 6 contrats de franchise arrivés à terme.

Parallèlement, nous avons décidé de ne pas renouveler et/ou de mettre un terme à 14 contrats de franchise et ce, en raison du non-respect de certaines clauses contractuelles de certains agents et/ou du manque de qualité dont ils faisaient preuve.



Il est important d'insister sur le fait que notre souhait n'est pas d'accroître le réseau de manière disproportionnée mais bien d'améliorer la qualité des services offerts en agences et la rentabilité de ces dernières.

Au 31 décembre 2018, nous comptons 165 agences franchisées en Belgique.

Enfin, soulignons que nous avons récemment pris la décision de nous ouvrir aux marchés luxembourgeois et hollandais et ce, dès 2020.

#### **4.2. Site internet et investissement IT**

Il nous paraît important de souligner la démarche entreprise au niveau de la construction de notre site internet et d'un nouveau CRM.

Le développement de notre plateforme « MY CENTURY 21 » est en cours. La première phase devrait en principe se terminer en octobre/novembre 2019.

Nous sommes conscients de l'importance de la digitalisation du métier d'agent immobilier dans les années à venir et nous en tenons compte dans notre stratégie IT.

#### **4.3. Rupture d'un partenariat commercial industriel majeur (courtage crédits et assurances)**

Comme évoqué ci-avant, nous avons été contraints de renoncer à un « partenariat commercial industriel » majeur pour notre société et ce, en raison du non-respect de plusieurs obligations contractuelles par notre partenaire.

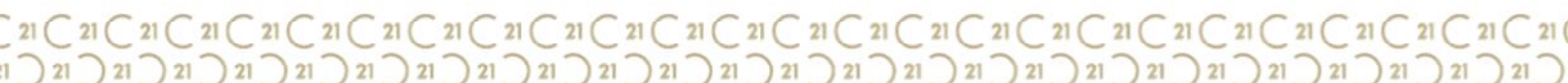
Bien qu'il s'agisse d'une grande déception pour la direction et le personnel de notre société, cette rupture nous permet aujourd'hui d'initier des partenariats commerciaux solides et pérennes. A cette fin, des contacts ont d'ores et déjà été initiés avec plusieurs acteurs influents sur le marché de la finance et de l'assurance en Belgique.

#### **4.4. Centrale d'achats**

Soulignons la création de notre nouvelle centrale d'achats qui nous permet de promouvoir les produits à l'effigie de Century 21.

#### **4.5. Déménagement de notre siège social et opérationnel**

Notons enfin que, compte tenu du développement de nos affaires, il est important que nous puissions bénéficier d'une infrastructure plus adaptée et envisageons ainsi de déménager à brève échéance.





## 5. RESULTATS DE NOS ACTIVITES

L'exercice 2018 s'est clôturé par une perte de €173.139,51.

Cette perte est le résultat combiné des éléments suivants :

- un accroissement de 11,00% de notre chiffre d'affaires en rapport à une évolution annuelle du nombre de transactions de 4,63% ainsi qu'une évolution annuelle du prix de vente légèrement supérieure à 3,00%.
- une augmentation des frais généraux d'exploitation de 14,00%, notamment liée à une augmentation sensible des honoraires de nos conseils, honoraires aux tiers et prestations intérimaires ;
- une diminution des rémunérations et charges sociales, due au règlement d'indemnités de licenciement relativement importantes en 2017.

Afin de répondre aux besoins de nos agences et de leurs clients, des investissements IT ont été réalisés à concurrence de €1.000.000,00 en 2018. Cet investissement s'inscrit dans le cadre des développements stratégiques en cours de notre société.

Signalons que les hypothèses en matière d'évolution de chiffre d'affaires retenues dans le cadre de l'exercice budgétaire de 2018 se sont concrétisées, à l'exception des revenus prévisionnels liés au « partenariat commercial et industriel » évoqué ci-avant.

Force est de constater que la non réalisation dudit « partenariat commercial et industriel » a affecté le compte de résultats de l'exercice de manière significative ; en principe, notre chiffre d'affaires aurait dû être supérieur d'au minimum €750.000,00. Dans les circonstances et compte tenu du chiffre d'affaires réalisé, les frais généraux se sont révélés proportionnellement trop importants.

Suite à la perte reportée dans les comptes annuels et en application de l'article 96.6° du Code des Sociétés, nous justifions l'application des règles comptables de continuité au vu des stratégies développées et de l'accroissement anticipé de nos affaires.

## 6. STRATEGIES DEVELOPPEES

Comme indiqué ci-avant, afin de consolider notre leadership sur le marché belge et d'améliorer les performances de nos agences, il est important de :

- renforcer les formations et améliorer ainsi les performances liées aux transactions immobilières classiques ;
- nous positionner au sein du marché belge comme un spécialiste de la commercialisation de biens neufs (promotion immobilière) ;
- nous positionner comme un acteur important de la commercialisation des résidences secondaires en Espagne et au Portugal ;
- développer le segment des partenariats commerciaux, source de revenus additionnels non négligeables tant pour notre réseau d'agences que pour notre société et ;
- développer un outil internet performant répondant aux exigences du marché et aux besoins de nos agents.



La qualité de nos services doit rester notre priorité absolue. Il est en effet primordial de nous distinguer de nos concurrents en répondant en tous points aux besoins évolutifs de notre clientèle.

Les mesures que nous avons prises en 2018 (consolidation de notre équipe opérationnelle, investissement informatique important consenti) ainsi que les nouveaux partenariats commerciaux stratégiques récemment initiés devraient nous permettre d'atteindre les objectifs stratégiques fixés.

L'expérience dont nous bénéficions sur le marché belge ainsi que les investissements réalisés au cours de ces dernières années nous permettra de développer les marchés hollandais et luxembourgeois dans les meilleures conditions.

## **7. ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Soulignons que le litige auquel nous étions confrontés avec notre partenaire courtier de crédits et d'assurances est maintenant résolu et que nous pouvons désormais envisager l'avenir de manière beaucoup plus sereine.

Il est important de noter que nous avons obtenu auprès des instances américaines le renouvellement de la franchise de Century 21 pour le Benelux et ce, jusqu'en 2033.

## **8. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ**

Nous nous référons à l'information reprise sous les points 4 et 6 ci-avant.

Pour information, nous anticipons un accroissement de notre chiffre d'affaires de quelques 8,00% et nous estimons clôturer l'exercice comptable par un résultat positif.

## **9. INDICATIONS RELATIVES AUX ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT**

Nous n'exerçons aucune activité en matière de recherche et développement.

## **10. INDICATIONS RELATIVES À L'EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ**

Non applicable.

## **11. UTILISATION D'INSTRUMENTS FINANCIERS**

Nous n'utilisons pas d'instrument financier.





**12. EXPOSITION DE LA SOCIETE AU RISQUE DE PRIX, AU RISQUE DE CREDIT, AU RISQUE DE LIQUIDITE ET AU RISQUE DE TRESORERIE**

La société n'est pas confrontée à de tels risques.

Des mesures sont prises afin de consolider la structure financière de notre groupe au travers d'une augmentation importante de capital.

Fait à Waterloo, le 24 juin 2019.

**AVANA CAPITAL INVESTMENT SA**  
Administrateur délégué  
De Raadkamer sprl  
Administrateur délégué  
Représentée par Mme. Isabelle Vermeir  
Représentant permanent

**JACQUES TISON SPRL**  
Administrateur  
Représentée par M. Jacques Tison  
Représentant permanent

**STEVEN BOLS**  
Administrateur



**CENTURY 21 BENELUX SA**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE  
SUR LES COMPTES ANNUELS  
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Le 10 juillet 2019





Sint-Stevens-Woluwe, le 10 juillet 2019

Aux Actionnaires  
de Century 21 Benelux SA  
Waterloo

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de Century 21 Benelux SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du Commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Ce tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que Commissaire par l'Assemblée générale du 24 mai 2017, conformément à la proposition du Conseil d'administration. Notre mandat de Commissaire viendra à échéance lors de l'Assemblée générale statuant sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant deux exercices consécutifs.

### **Rapport sur les comptes annuels**

#### ***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe. Ces comptes annuels font état d'un total du bilan qui s'élève à EUR 3.305.551,89 et d'un compte de résultats qui se solde par une perte de l'exercice de EUR 173.139,51.

A notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### ***Fondement de l'opinion sans réserve***

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (« ISA ») telles qu'applicables en Belgique. Par ailleurs, nous avons appliqué les normes internationales d'audit rendues applicables par l'IAASB aux exercices clos à partir du 31 décembre 2018 non encore approuvées au niveau national. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du Commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

PwC Bedrijfsrevisoren cvba - PwC Reviseurs d'Entreprises scrl - Financial Assurance Services  
Maatschappelijke zetel/Siège social: Woluwe Garden, Woluwedal 18, B-1932 Sint-Stevens-Woluwe  
T: +32 (0)2 710 4211, F: +32 (0)2 710 4299, [www.pwc.com](http://www.pwc.com)  
BTW/TVA BE 0429.501.944 / RPR Brussel - RPM Bruxelles / ING BE43 3101 3811 9501 - BIC BBRUBEBB /  
BELFIUS BE92 0689 0408 8123 - BIC GKCC BEBB

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### ***Responsabilités du Conseil d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels***

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe au Conseil d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une solution alternative réaliste.

#### ***Responsabilités du Commissaire relatives à l'audit des comptes annuels***

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du Commissaire comprenant notre opinion. Une assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permette de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Nous définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne.
- Nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société.
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'administration, de même que des informations fournies par ce dernier concernant lesdites méthodes et estimations.



- Nous concluons quant au caractère approprié de l'application par le Conseil d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation.
- Nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si ces derniers reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au Conseil d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

#### **Autres obligations légales et réglementaires**

##### ***Responsabilités du Conseil d'administration***

Le Conseil d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la Société.

##### ***Responsabilités du Commissaire***

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (révisée en 2018) aux Normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect des statuts et de certaines dispositions du Code des sociétés, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

##### ***Aspects relatifs au rapport de gestion***

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice, et a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

**Mention relative au bilan social**

Le bilan social, à déposer à la Banque Nationale de Belgique conformément à l'article 100, § 1<sup>er</sup>, 6°/2 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre mission.

**Mention relative à l'indépendance**

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

**Autres mentions**

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'Assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés à l'exception du non-respect des dispositions légales et statutaires relatives à la présentation des comptes annuels à l'Assemblée générale ordinaire des Actionnaires dans les six mois de la clôture de l'exercice, conformément à l'article 92 du Code des sociétés. Il s'ensuit qu'il ne nous a pas été possible de rédiger notre rapport de Commissaire dans le délai légal prévu par l'article 533 du Code des sociétés.

Le Commissaire  
PwC Réviseurs d'Entreprises scrl  
Représentée par



Isabelle Rasmont  
Réviseur d'Entreprises

N°	BE 0451.724.941	A 12
----	-----------------	------

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

100 200

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)		(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	6,4	0,4	6,7	ETP	8,6	ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	11.056	315	11.371	T	14.749	T
Frais de personnel	102	421.478		421.478	T	682.754	T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105		7	7
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110		6	6
Contrat à durée déterminée	111		1	1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120		1	1
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201		1	1
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121		6	6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211		5	5
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213		1	1
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134		7	7
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0451.724.941	A 12
----	-----------------	------

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

**Entrées**

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

**Sorties**

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	8	3	9,2
305	9	4	11

**Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice**

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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