
KERINGER CAPITAL INVESTMENT SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 9,75% À 2 ANS DU 21/05/2021 AU 20/05/2023 PAR KERINGER CAPITAL INVESTMENT SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR KERINGER CAPITAL 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)

11 mai 2021

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

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

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

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

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

Risques liés à l'émetteur

A la date de publication de la Note d'Information, les filiales de l'Émetteur ont un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds du groupe de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment divers crédits bancaires et des avances de tiers). Le produit de l'Offre sera notamment utilisé pour consentir des avances aux filiales afin de rembourser les avances de tiers et par ailleurs, les filiales ne pourront rembourser les avances consenties par l'Émetteur qu'une fois les emprunts bancaires remboursés (sachant que l'Émetteur ne pourra rembourser l'Emprunt Obligataire dans son entièreté qu'une fois qu'il aura été remboursé par ses filiales).

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

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

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

Risques liés au Projet

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes, de la non-réalisation de la vente de certains appartements, de l'immeuble de rapport et du terrain, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

L'Émetteur a par ailleurs l'intention de réaliser dans le futur d'autres projets immobiliers que les projets actuels décrits dans la présente Note d'Information (ex. projet Churchill 24). La teneur et le risque exacts de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents des projets décrits dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de véto ou d'intervention sur ces projets. Ils seront cependant a priori 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.

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 :	KERINGER CAPITAL INVESTMENT
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	Drève Richelle 167 boîte 7, 1410 Waterloo
Numéro d'entreprise (BCE) :	BE 0763.854.511
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est une société Holding, active dans l'immobilier, détenue et gérée par des personnes ayant une expérience de plus de 20 ans dans l'immobilier. Actuellement, l'Émetteur possède 100% des participations dans les sociétés suivantes :

- Mundo Aguilon Invest SL comprenant 1 projet immobilier en Espagne ;
- Bercuit 154 SRL qui fera prochainement l'acquisition d'un terrain à bâtir ;
- Altea Invest SRL comprenant un immeuble de rapport en Belgique.

Après plusieurs succès, l'Émetteur dispose par ailleurs de trois nouveaux projets identifiés dans son pipeline pour lesquels il souhaite prendre des options/positions dans un horizon court terme (biens de détention, fonciers, activité de marchand de biens,...).

3. Actionnaires

Actionnariat

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

Actionnaires	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
Specter Capital Investment SRL	200	33,33%
GS Consult SRL	200	33,33%
Glaude Management SRL	200	33,33%

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

Il n'y a pas eu, depuis la constitution de l'Émetteur, d'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 :

- Specter Capital Investment SRL (BCE n° 0673.760.614 – représentée par M. Gérald Sciamanna)
- GS Consult SRL (BCE n° 0828.985.457 – représentée par M. Gérald Sciamanna)
- Glaude Management SRL (BCE n° 0885.713.334 – représentée par M. Gérald Sciamanna)

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 depuis sa constitution, 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 ce 19 février 2021, 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 19 février 2021 (date de la constitution), ses capitaux propres s'élèvent à 30.000 EUR (apport de 60.000 EUR libéré à hauteur de 50%).

L'Émetteur déclare que, à la date du 19 février 2021 (date de la constitution), son endettement s'élève à 0 EUR.

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 19 février 2021 et la date de la Note d'Information.

C. Identité de l'Offreur

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

Adresse du site Internet : www.beebonds.com

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

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

A. Description de l'Offre

Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	900.000 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	11/05/2021
Date de clôture de l'Offre	20/05/2021
Date d'émission prévue des Obligations	21/05/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	21/05/2021
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de neuf cent mille euros (900.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

Sursouscription

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

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

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

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir neuf cent mille euros (900.000 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 utilisés par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

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

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 20/05/2021, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'E-mail de Confirmation.

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

Date d'Emission

La Date d'Emission des Obligations est fixée au 21/05/2021. 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 de l'utilisation projetée des montants recueillis

Utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de l'Offre sera utilisé, dans un premier temps, afin de (le « Projet ») :

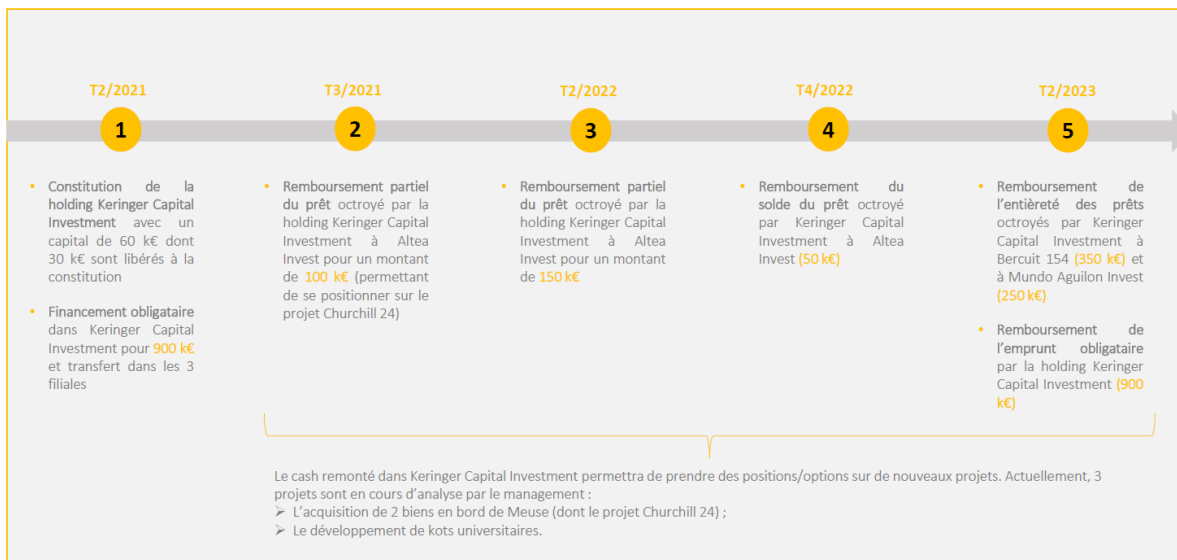
- Refinancer les filiales de l'Émetteur (Mundo Aguilon Invest SL pour 250.000 EUR et Altea Invest SRL pour 300.000 EUR) et leur permettre de rembourser les prêts consentis par des tiers. Pour ses premiers projets, développés via Altea Invest SRL et Mundo Aguilon Invest SL, l'Émetteur a eu en effet recours à un emprunt bancaire et à des investisseurs tiers en vue de financer les acquisitions. L'Émetteur souhaite refinancer ces prêts de tiers obtenus à des taux élevés.
- Financer sa filiale Bercuit 154, à hauteur de 350.000 EUR, afin d'acquérir un terrain à bâtir.

L'objectif de l'Émetteur est de revendre les trois projets susmentionnés le plus vite possible et de la sorte, se créer des liquidités. Ces liquidités permettront ainsi à l'Émetteur de se positionner sur de nouvelles opportunités.

L'Emetteur analyse actuellement de nouveaux projets immobiliers pour lesquels il souhaite se positionner durant la période de l'Emprunt Obligataire (en utilisant les fonds dudit emprunt). A titre indicatif, l'Emetteur a identifié trois projets dont deux acquisitions en tant que marchands de biens (dont le projet Churchill 24).

L'Emprunt Obligataire sera remboursé grâce :

- à la vente des projets actuels (Mundo Aguilon Invest, Bercuit 154, Altea Invest) et le remboursement à l'Emetteur des dettes de ses filiales ;
- en ce qui concerne les fonds qui seraient utilisés pour de nouveaux projets à venir (ex. Projet Churchill), a priori via un refinancement (par exemple un financement obligataire qui serait réalisé au sein de la structure qui portera le projet).








Les projets actuel à (re)financer

1. Mundo Aguilon Invest SL

L'acquisition des appartements a été réalisée en 2018 au moyen d'un crédit bancaire de 252.000 EUR et d'avances rémunérées de tiers pour 353.000 EUR (personnes physiques ou morales non liées à l'Emetteur, ses administrateurs ou ses actionnaires). Il existe donc une plus-value latente de +/- 300.000 EUR liée à la vente future des appartements expliquant les fonds propres négatifs.

Les fonds récoltés dans le cadre de l'Emprunt Obligataire auront notamment pour objectif de rembourser une partie des avances rémunérées de tiers. Ils permettront également de faire face aux divers frais financiers et charges locatives en attendant de percevoir le revenu de la vente du premier appartement au troisième trimestre de 2021. Le crédit bancaire sera quant à lui remboursé par la vente des deux premiers appartements prévue au troisième de 2021 et au premier trimestre 2022.

La vente des deux autres appartements prévue au plus tard au quatrième trimestre de 2022 et au premier trimestre de 2023 sera affectée au remboursement de l'Emprunt Obligataire (via le remboursement de la dette de Mundo Aguilon Invest SL vis-à-vis de l'Emetteur) et, de manière subséquente, au solde du prêt de tiers.

-  4 appartements deux chambres de 130m² dans un complexe à flanc de montagne
-  Localisés sur la côte d'Almeria, au début du littoral andalou
-  Appartements équipés avec vues panoramiques vers la mer
-  Complexe s'étirant le long du magnifique golf d'Aguilon
-  Prix de vente moyen par appartement de 190.000 € pour un total de 760.000 €. Actuellement, 3 appartements sur 4 sont en négociation de vente entre 180.000 € et 200.000 €

Evolution bilantaire

Mundo Aguilon Invest Cash planning en €	31/08/2020	2021	2022	2023	Variation totale
	Situation bilantaire	Variation	Variation	Variation	
Actifs incorporels	-12.390	0	0	0	-12.390
Actifs corporels (4 appartements)	-459.441	0	0	0	-459.441
Actifs circulants	-7.216	0	0	7.216	0
Prêt bancaire et intérêts	207.254	-165.497	-44.027	2.271	0
Prêts de tiers et intérêts	365.695	-200.000	0	-165.695	0
Autres dettes	-14.950	0	0	14.950	0
Ventes des appartements	0	180.000	385.000	195.000	760.000
Frais de ventes et récupération TVA	0	0	-11.700	-7.800	-19.500
Frais de financement	0	-16.250	-490	-490	-17.231
Charges locatives et aménagements	0	-9.750	-26.825	0	-36.575
Management Fees Keringer	0	0	0	-60.000	-60.000
Fonds propres et résultats <2020	-86.168	0	0	0	-86.168
Impôts	0	0	0	0	0
Financement Keringer	0	250.000	0	-250.000	0
Intérêts Keringer	0	-21.250	0	-21.250	-42.500
Cash	-7.215	17.253	301.957	-285.799	26.197
Cash cumulé	-7.215	10.038	311.995	26.197	

* Note : compte tenu de la perte fiscale reportée, Mundo Aguilon Invest ne devrait pas (ou peu) payer d'impôts suite à la vente des appartements

Les derniers comptes annuels de Mundo Aguilon Invest SL :

Balance sheet	2019	2020
ACTIF	468.970	504.580
ACTIFS IMMOBILISES	98	98
I. Frais d'établissement	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0
III. Immobilisations corporelles	0	0
IV. Immobilisations financières	98	98
ACTIFS CIRCULANTS	468.872	504.482
V. Créances à plus d'un an	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	456.161	456.161
VII. Créances à un an au plus	9.201	47.549
A. Créances commerciales	3.765	28.036
B. Créances diverses	5.416	19.507
VIII. Placements de trésorerie	3.510	0
IX. Valeurs disponibles	0	778
X. Comptes de régularisation	0	0
PASSIF	468.970	504.580
CAPITAUX PROPRES	-72.698	-86.169
I. Capital	3.000	0
II. Primes d'émission	0	0
III. Plus-values de réévaluation	0	0
IV. Réserves	0	0
V. Résultat reporté	-75.698	-86.169
VI. Subsidés en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0
B. Impôts différés	0	0
DETTES	541.668	590.749
VIII. Dettes à plus d'un an	229.028	207.254
A. Dettes financières	229.028	207.254
B. Dettes commerciales	0	0
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0
D. Dettes diverses	0	0
IX. Dettes à un an au plus	312.640	383.495
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	0	0
B. Dettes financières	148.096	4.714
C. Dettes commerciales	15.104	13.086
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0
F. Dettes diverses	151.440	365.695
X. Comptes de régularisation	0	0

2. Bercuit 154 SRL

Le terrain est actuellement sous compromis de vente entre le vendeur et Bercuit 154. La signature de l'acte est prévue au deuxième trimestre de 2021.

L'acquisition du terrain et les frais liés à la demande de permis seront réalisés via une avance de l'Emetteur à Bercuit 154 provenant du financement obligataire et à concurrence de 350.000 EUR. Le solde sera financé par un crédit bancaire de 364.000 EUR (en cours de négociation).






Une fois le terrain acquis, une demande de permis de bâtir sera introduite par l'Emetteur. Elle concernera la construction d'un immeuble unifamiliale de standing de 400 m² avec caves et 4 places de parking. Le permis devrait être accordé au premier trimestre de 2022.

La vente du terrain avec permis estimée au premier trimestre de 2023 permettra le remboursement de l'avance de l'Emetteur et du crédit bancaire ainsi que de faire face aux derniers frais opérationnels et financiers.

Compte de résultat	2019	2020
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-69.638	-20.383
Produits et charges d'exploitation	-64.664	-16.210
I. Marge brute d'exploitation	-57.322	-7.485
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	-2.560
III. Amortissements et réductions de valeur	0	0
IV. Provisions pour risques et charges	0	0
V. Autres charges d'exploitation	-7.419	-6.164
VI. Produits exceptionnels	77	0
Produits financiers	0	0
VII. Produits financiers récurrents	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0
Charges financières	-4.974	-4.173
IX. Charges financières récurrentes	-4.974	-4.173
X. Charges financières non récurrentes	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-59.193	-20.383
XI. Impôts sur le résultat	10.446	0

Source : management (2019/2020)

Note : les fonds propres négatifs sont expliqués par les frais dépensés à ce jour dans le projet sans avoir pris en compte la plus-value latente de 300k€ liée à la vente future des appartements.

	Terrain à bâtir d'une parcelle de 5.136 m ²
	Localisé au Sentier des Myrtilles n°154, 1390 Grez Doiceau, Brabant Wallon
	Situé dans le magnifique quartier du 'Bercuit' à 20 min en voiture du centre de Wavre et de la N25
	Terrain s'étirant le long du golf 'Royal Bercuit'
	Prix de vente du terrain avec permis estimé à 900 k€ hors frais

Evolution bilantaire






Bercuit 154 Cash planning en €	31/12/2020 Situation bilantaire	2021 Variation	2022 Variation	2023 Variation	Variation totale
Acquisition du terrain	0	-520.000	0	0	-520.000
Frais d'acquisition (droits, notaires, TVA, cession)	0	-91.535	0	0	-91.535
Apports fonds propres	0	5.000	0	0	5.000
Avances actionnaires	0	0	4.000	0	4.000
Prêt bancaire et intérêts	0	364.000	-9.100	-373.100	-18.200
Vente du terrain avec permis	0	0	0	900.000	900.000
Frais de ventes	0	0	0	-21.780	-21.780
Coûts opérationnels	0	-1.550	-1.153	-1.813	-4.516
Frais d'études	0	-46.349	-10.890	0	-57.239
Management Fees Keringer	0	0	0	-100.000	-100.000
Frais de financement	0	-27.528	-831	-831	-29.189
Récupération TVA et droits d'enregistrement	0	16.653	2.664	42.924	62.242
Impôts	0	0	0	-15.022	-15.022
Financement Keringer	0	350.000	0	-350.000	0
Intérêts Keringer	0	0	-29.750	-29.750	-59.500
Cash	-	48.691	-45.059	50.629	54.261
Cash cumulé	-	48.691	3.632	54.261	

3. Altea Invest SRL

Altea Invest dispose d'un immeuble de rapport situé à Koekelberg entièrement rénové et loué. L'acquisition et les travaux ont été réalisés en 2016 via un emprunt bancaire sur 15 ans de 540.000 EUR (225.000 EUR pour l'acquisition et 315.000 EUR pour les travaux). En 2019, une avance rémunérée de tiers (personnes physiques ou morales non liées à l'Émetteur, ses administrateurs ou ses actionnaires) de 250.000 EUR a permis d'acquérir une participation financière dans la société immobilière Latitude 24 SRL. En 2020, une seconde participation dans la société immobilière Croix 45 SRL a été acquise pour 250.000 EUR.

Les fonds récoltés dans le cadre de l'Emprunt Obligataire auront notamment pour objectif de rembourser les avances de tiers de 250.000 EUR (les intérêts liés de 30.000 EUR inclus). Ce financement permettra aussi de payer une partie des frais opérationnels en attendant de percevoir le revenu de la vente de l'immeuble de rapport au troisième trimestre de 2021. Les loyers perçus avant cette vente permettront quant à eux de couvrir les intérêts bancaires.

Les financements seront totalement remboursés grâce au produit de la vente de l'immeuble perçu (au troisième trimestre de 2021) et du remboursement des comptes courants au troisième de 2022.

	Immeuble de rapport entièrement rénové et loué dans sa totalité
	Localisé boulevard Léopold II n°222, 1081 Koekelberg, Bruxelles
	Situé dans le quartier bruxellois 'Koekelberg' à 20 min en voiture de la Grand Place au centre de Bruxelles
	Immeuble se trouvent à 20 min en voiture du Domaine Royal de Laeken
	Une offre d'achat a été reçue et acceptée en janvier 2021 pour un montant de 675 k€ (L'acte devrait être passé avant juillet 2021)

Evolution bilantaire

Altea Invest	2020	2021	2022	2023	Variation totale
Cash planning en €	Situation bilantaire	Variation	Variation	Variation	
Actifs corporels (immeuble)	-595.014	0	0	0	-595.014
Immobilisations financières (participations)	-500.000	0	0	0	-500.000
Comptes courants de tiers débiteurs	-85.900	53.225	32.675	0	0
Capitaux propres et résultats < 2020	399.407	0	0	0	399.407
Prêt bancaire et intérêts	387.002	-401.818	0	0	-14.816
Autres dettes (cautionnement)	3.485	0	0	0	3.485
Dettes commerciales	-225	0	0	0	-225
Prêts de tiers et intérêts	280.000	-280.000	0	0	0
Compte courant créditeur	86.652	0	0	0	86.652
Comptes de régularisation	33.500	-33.500	0	0	0
Vente de l'immeuble	0	675.000	0	0	675.000
Frais de vente	0	-19.999	0	0	-19.999
Loyers perçus	0	25.524	0	0	25.524
Récupération TVA	0	6.698	135	0	6.833
Frais de financement	0	-23.629	-1.038	0	-24.667
Impôts	0	0	0	0	0
Financement Keringer	0	200.000	-200.000	0	0
Intérêts Keringer	0	-2.833	-19.125	0	-21.958
Cash	8.906	198.668	-187.353	0	20.220
Cash cumulé	8.906	207.573	20.220	20.220	

* Note : L'emprunt obligataire s'élève à 300 k€ en T2 2021 mais 100 k€ sont déjà remontés dans Keringer Capital Investment en T3 2021 afin de se positionner sur le projet Churchill 24 (voire ci-après)

Les derniers comptes annuels d'Altea Invest SRL

Balance sheet	2019	2020
ACTIF	1.606.157	1.189.820
ACTIFS IMMOBILISES	1.502.260	1.095.014
I. Frais d'établissement	0	0
II. Immobilisations incorporelles	0	0
III. Immobilisations corporelles	1.292.260	595.014
IV. Immobilisations financières	210.000	500.000
ACTIFS CIRCULANTS	103.897	94.806
V. Créances à plus d'un an	0	0
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	0	0
VII. Créances à un an au plus	99.825	85.900
A. Créances commerciales	0	0
B. Créances diverses	99.825	85.900
VIII. Placements de trésorerie	0	0
IX. Valeurs disponibles	4.072	8.906
X. Comptes de régularisation	0	0
PASSIF	1.606.157	1.189.820
CAPITAUX PROPRES	342.883	399.407
I. Capital	12.400	12.400
II. Primes d'émission	0	0
III. Plus-values de réévaluation	436.766	221.786
IV. Réserves	6.200	6.200
V. Résultat reporté	87.517	159.051
VI. Subsidés en capital	0	0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFERES	0	0
VII. A. Provisions pour risques et charges	0	0
B. Impôts différés	0	0
DETTES	1.063.274	790.414
VIII. Dettes à plus d'un an	687.735	356.287
A. Dettes financières	684.150	352.802
B. Dettes commerciales	0	0
C. Comptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	0
D. Dettes diverses	3.485	3.485
IX. Dettes à un an au plus	375.539	400.626
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	50.970	34.199
B. Dettes financières	0	0
C. Dettes commerciales	0	-225
D. Comptes reçus sur commandes	0	0
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	0	0
F. Dettes diverses	324.869	366.652
X. Comptes de régularisation	0	33.500

Compte de résultat	2019	2020
Bénéfice de l'exercice avant impôts	-8.053	71.534
Produits et charges d'exploitation	37.983	127.816
I. Marge brute d'exploitation	87.289	152.958
II. Rémunérations, charges sociales et pension	0	0
III. Amortissements et réductions de valeur	47.970	23.329
IV. Provisions pour risques et charges	0	0
V. Autres charges d'exploitation	1.332	1.791
VI. Charges d'exploitation non récurrentes	0	0
Produits financiers	0	0
VII. Produits financiers récurrents	0	0
VIII. Produits financiers non récurrents	0	0
Charges financières	46.036	56.282
IX. Charges financières récurrentes	46.036	56.282
X. Charges financières non récurrentes	0	0
Bénéfice de l'exercice à affecter	-8.053	71.534
XI. Impôts sur le résultat	0	0

Source : Banque Nationale de Belgique (2019) et management (2020)

Notes :

- Plus-value latente de +/- 100 k€ sur l'immeuble à Koekelberg
- Notons que l'avance de Keringer Capital Investment à Altea Invest provenant de l'emprunt obligataire ne servira pas à financer les sociétés-filles d'Altea Invest.

Les projets future (envisagé)



Acquisition et construction

Le projet Churchill 24 comprend l'acquisition d'un immeuble, sa démolition et la construction d'un nouvel immeuble. L'offre a été acceptée et le compromis sera signé en T2 2021. Après obtention du permis et démolition de l'immeuble existant, le projet (Rez + 7) offrira un développement de 2.227 m². La signature de l'acte est quant à elle prévue pour T3 2021.

La remontée de cash de 100 k€ dans Keringer Capital Investment provenant de la vente de l'immeuble de rapport d'Altea Invest (T3 2021) permettra, via une avance, de financer les premiers frais de développement et d'études du projet Churchill 24 (estimés à 107 k€). Les frais de construction du projet seront, quant à eux, financés au travers d'un crédit bancaire et d'une levée obligataire en T3 2021 au sein de la SRL Churchill 24 (en constitution). Le remboursement du montant avancé par Keringer Capital Investment se fera également grâce à ce financement obligataire.

- 17 appartements, 14 parkings et 17 caves
- Localisé Quai Churchill 24, 4020 à Liège
- Immeuble situé en bord de Meuse
- Au cœur de Liège, à deux pas du centre commercial Médiacité
- Prix de vente total est estimé à 6.500.000 € (soit +/- 3.000 €/m²) permettant de dégager une marge de 20% (ROI)

Actionariat



Calendrier

Churchill 24	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024	T3 2024
Signature compromis et acte														
Déjà et obtention du permis de bâtir														
Financement via avances (achat et frais d'études)														
Financement obligataire et bancaire (construction)														
Remboursement avances														
Construction														
Commercialisation														
Remboursement financement obligataire et bancaire														

2. **Détails du financement du projet**

Sources de financement

1. Les financements en cours dans les filiales

i. Mundo Aguilon Invest SL

Prêt rémunéré de tiers :

- Convention signée le 11 juin 2018;
- Montant : 400.000 EUR maximum (tirage par 25.000 EUR);
- Solde 31/12/2020 : 365.000 EUR (Les intérêts inclus);
- Taux : 12,00%;
- Durée : 36 mois;
- Garantie : Néant;
- Possibilité de remboursement anticipé.

Emprunt bancaire :

- Convention signée en juin 2018;
- Montant : 252.000 EUR;
- Solde 31/12/2020 : 207.000 EUR;
- Taux : 2,15%;
- Durée : 10 ans;
- Garantie : Hypothèque de 252.000 EUR.

ii. Bercuit 154 SRL

- Aucun crédit ou prêt en cours

iii. Altea Invest SRL

Prêt rémunéré de tiers :

- Convention signée le 14 janvier 2019;
- Montant : 250.000 EUR;
- Solde 31/12/2020 : 280.000 EUR (les intérêts inclus);
- Taux : 12,00%;
- Durée : 12 mois prolongée sur information du management;
- Garantie : Mandat hypothécaire sur 2 biens;
- Pas de possibilité de remboursement anticipé sauf accord contraire.

Emprunt bancaire :

- Convention signée en mars 2016;
- Montant : 225.000 EUR + 315.000 EUR;
- Solde 31/12/2020 : 387.000 EUR;
- Taux : 2,10%;
- Durée : 15 ans;
- Garantie : Hypothèque + Mandat + caution G. Maquet + Cession créances G. Maquet.

2. Le financement à venir

- Libération d'un apport en capitaux propres de 30.000 EUR au deuxième trimestre de 2021.
- Des avances actionnaires de 50.000 EUR au deuxième trimestre de 2021.
- L'Emprunt Obligataire pour un montant maximal de 900.000 EUR.

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

Plan de trésorerie

Cash planning - EUR	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	Total
Cash début de période	-	49,033	38,748	136,362	134,862	263,404	261,904	312,857	311,357	
Achat actions Bercuit 154 (+ constitution) et Altea Invest	(5.000)	(5.000)	(10.000)	-	-	-	-	-	-	(20.000)
Frais opérationnels	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(1.500)	(13.500)
Financement										
Capital actionnaires	30.000	-	-	-	-	-	-	-	-	30.000
Avances actionnaires	50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	50.000
Emprunt obligataire	900.000	-	-	-	-	-	-	-	(900.000)	1)
Avance à Bercuit 154	(350.000)	-	-	-	-	-	-	-	350.000	-
Avance à Mundo Aguilon Invest	(250.000)	-	-	-	-	-	-	-	250.000	-
Avance à Altea Invest	(300.000)	100.000	-	-	150.000	-	50.000	-	-	6)
Frais financiers										
Intérêts sur emprunt obligataire	(21.250)	-	-	-	(66.500)	-	-	-	(87.750)	(175.500) 2) - 3)
Frais de financement	(65.340)	-	-	-	(2.272)	-	-	-	(2.272)	(69.884) 3)
Récupération de la TVA	-	-	11.340	-	-	-	394	-	-	11.734
Revenus financiers en provenance de :										
Bercuit 154 (intérêts + frais de financement)	27.528	-	-	-	30.581	-	-	-	30.581	88.689 3)
Mundo Aguilon Invest (intérêts + frais de financement)	37.500	-	-	-	490	-	-	-	21.740	59.731 3)
Altea Invest (intérêts + frais de financement)	23.595	2.868	-	-	17.743	-	2.420	-	-	46.626 3)
Paielement de la TVA	-	-	(8.878)	-	-	-	(361)	-	-	(9.240)
Management fees / dividendes										
Bercuit 154	-	-	-	-	-	-	-	-	100.000	100.000
Mundo Aguilon Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	60.000	60.000
Altea Invest	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investissements dans de nouveaux projets										
Constitution Churchill 24	(1.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.500) 4)
Churchill 24 avance	(25.000)	(106.652)	106.652	-	-	-	-	-	-	(25.000) 5) - 6)
Cash fin de période	49,033	38,748	136,362	134,862	263,404	261,904	312,857	311,357	132,156	

Source : Management

Commentaires

- 1) Le remboursement l'Emprunt Obligataire est prévu au deuxième trimestre de 2023;
- 2) Le montant d'intérêts sur la partie de l'avance Mundo Aguilon Invest SL est nanti au deuxième trimestre 2021;
- 3) Les intérêts sur l'Emprunt Obligataire (9,75%) et les frais de financement payés par l'Émetteur ne sont pas équivalents aux intérêts et frais refacturés aux sociétés-filles car (a) le taux d'intérêt n'est pas le même (8,5% payé par les filiales), (b) Mundo Aguilon Invest SL ne paie pas de TVA (intracommunautaire) et (c) la durée d'emprunt varie selon les sociétés filles;
- 4) L'apport de l'Émetteur afin de constituer la société Churchill 24 SRL s'élève à 1.500 EUR (50% des actions). Le solde étant apporté dans Churchill 24 par Mme Veronika Janevski;
- 5) L'acompte du compromis Churchill 24 est équivalent à 25.000 EUR et est payé via une avance de l'Émetteur. Le solde de 25.000 EUR étant apporté dans Churchill 24 par Mme Veronika Janevski;
- 6) La remontée de cash de 100.000 EUR dans l'Émetteur provenant de la vente de l'immeuble de rapport d'Altea Invest SRL (au troisième trimestre de 2021) permettra, via une avance, de financer les premiers frais de développement et d'études du projet Churchill 24 (estimés à 107.000 EUR). Les frais de construction du projet seront, quant à eux, financés au travers d'une levée obligataire au troisième trimestre de 2021 au sein de la SRL Churchill 24 (en constitution).

PARTIE IV – INFORMATIONS CONCERNANT LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT OFFERTS

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

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

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations auront un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur. 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	KERINGER - 9,75% - 2 ans du 21/05/2021 au 20/05/2023
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'Échéance	20/05/2023
Date de Remboursement à l'Échéance	21/05/2023
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)	9,75%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	6,825%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 21/05/2022 et 21/05/2023
ISIN	BE6328319395

B. Sûreté - Description du Garant et de la garantie

Avana Capital Investment 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

Avana Capital Investment SA (le « **Garant** ») garantit le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie conclue le 11 mai 2021 avec RDK² SRL (« **RDK²** ») 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 RDK² (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 RDK² (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 :	AVANA CAPITAL INVESTMENT
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	Drève Richelle 161B, 1410 Waterloo
Numéro d'entreprise (BCE) :	0555.886.412
Adresse du site internet:	N/A

Activités principales

Avana Capital Investment SA est une société holding détenant des participations et octroyant des conseils de nature technique, commerciale et administrative et a notamment pour objet : pour son compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec des tiers, développer des réseaux de franchisés suivant le modèle d'affaire, le concept de magasin de courtage et services en matière de vente et location de biens immobiliers.

Avana Capital Investment SA est la maison-mère de Century 21 Benelux S.A.

Actionnaires

Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, les actionnaires d'Avana Capital Investment SA sont Specter Capital Investment SRL et Mme Isabelle Vermeir (à respectivement 23% et 77%).

Avana Capital Investment 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 Avana Capital Investment SA qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour Avana Capital Investment SA.

Organe d'administration

Composition

Avana Capital Investment SA est administrée par un conseil d'administration composé de :

- DE RAADKAMER SRL (BCE n° 0477.313.244 – représentée par Mme Isabelle Vermeir) ;
- M. Grégory Maquet;
- M. Steven Bols.

Avana Capital Investment 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, Avana Capital Investment 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

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

Informations financières

- *Comptes annuels* - Les comptes annuels de Avana Capital Investment 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 Avana Capital Investment 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* - Avana Capital Investment 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* - Avana Capital Investment SA déclare que, à la date du 31 mars 2021, ses capitaux propres s'élèvent à : 2.097.985 EUR. Avana Capital Investment SA déclare que, à la date du 31 mars 2021, son endettement s'élève à 3.927.710 EUR (2.800.000 de dette à plus d'un an et 1.127.710 EUR de dette intra-groupe).

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

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

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes annuels de Avana Capital Investment 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>	KERINGER CAPITAL INVESTMENT, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège à Drève Richelle 167 boîte 7, 1410 Waterloo et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0763.854.511.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de neuf cent mille euros (900.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf virgule septante-cinq pour cent (9,75%) pour une période de deux (2) années, entre le 21/05/2021 et le 20/05/2023 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6328319395.
<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 11 mai 2021 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément 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 neuf cent mille euros (900.000 EUR) représenté par neuf cents (900) 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 21/05/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 20/05/2023. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 21/05/2023. 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 (EUR 1.000) avec un minimum de mille euros (EUR 1.000) par Investisseur.

4. Rang des Obligations - Subordination

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

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

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

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société 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 0763.854.511;
- 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 et se porte fort qu'aucune distribution de dividendes ou distribution de capitaux propres ne sera effectuée durant la durée de l'Emprunt Obligataire ;
- iv. l'Émetteur s'engage à ne rembourser aucun prêt, compte courant ou créance généralement quelconque dont disposeraient les actionnaires et administrateurs de l'Émetteur ou ses filiales durant la durée de l'Emprunt Obligataire et se porte fort que ceci a été accepté par les actionnaires et administrateurs de l'Émetteur ou ses filiales ;
- v. l'Émetteur s'engage à ne consentir aucun prêt ou avance quelconque à un tiers (autre qu'une filiale) durant la durée de l'Emprunt Obligataire ;
- vi. 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 neuf virgule septante-cinq pour cent (9,75%) 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 21/05/2023 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 événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect des engagements pris en vertu de l'article 5 des Termes et Conditions ;
- c) 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 ;
- d) 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 ;
- e) 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 RDK² 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 événement 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 0555.886.412	26	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20483.00143	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: **Avana Capital Investment**

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 0555.886.412

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.

26-03-2018

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 6.1.1, A 6.1.2, A 6.2, A 6.7, A 6.9, A 7.2, A 8, A 9, A 12, 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 0555.886.412		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

DE RAADKAMER SRL

BE 0477.313.244

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

Début de mandat: 27-06-2017

Fin de mandat: 26-06-2023

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

VERMEIR Isabelle

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

BOLS Steven

Dorpsstraat 122

3470 Kortenaeken

BELGIQUE

Début de mandat: 26-11-2018

Fin de mandat: 25-06-2024

Administrateur

MAQUET Grégory

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

Début de mandat: 26-07-2019

Fin de mandat: 24-06-2025

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 0555.886.412	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)
SBB ACCOUNTANTS & BELASTINGCONSULENTEN BV BE 0459.609.556 Distsevest 32/1A 3000 Leuven BELGIQUE	221515	B

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	ACTIF		
	FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		
	20		
	ACTIFS IMMOBILISÉS		
	21/28	<u>5.244.172</u>	<u>4.544.172</u>
	Immobilisations incorporelles		
6.1.1	21		
	Immobilisations corporelles		
6.1.2	22/27		
	Terrains et constructions		
	22		
	Installations, machines et outillage		
	23		
	Mobilier et matériel roulant		
	24		
	Location-financement et droits similaires		
	25		
	Autres immobilisations corporelles		
	26		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	27		
	Immobilisations financières		
6.1.3	28	5.244.172	4.544.172
	ACTIFS CIRCULANTS		
	29/58	<u>957.428</u>	<u>612.467</u>
	Créances à plus d'un an		
	29		
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		
	291		
	Stocks et commandes en cours d'exécution		
	3		
	Stocks		
	30/36		
	Commandes en cours d'exécution		
	37		
	Créances à un an au plus		
	40/41	891.019	505.842
	Créances commerciales		
	40	250.350	26.200
	Autres créances		
	41	640.669	479.642
	Placements de trésorerie		
	50/53		
	Valeurs disponibles		
	54/58	4.346	95.586
	Comptes de régularisation		
	490/1	62.063	11.038
	TOTAL DE L'ACTIF	6.201.600	5.156.639
	20/58		

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	109.242	178.619
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	227	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8	-44.000	44.000
Autres charges d'exploitation		640/8	7.655	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	145.360	134.619
Produits financiers	6.4	75/76B	751.117	12.556
Produits financiers récurrents		75	51.117	12.556
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	700.000	
Charges financières	6.4	65/66B	160.579	866.111
Charges financières récurrentes		65	160.579	166.111
Charges financières non récurrentes		66B		700.000
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	735.898	-718.935
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	735.898	-718.935
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	735.898	-718.935

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	1.580.347	844.450
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	735.898	-718.935
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	844.450	1.563.385
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	1.580.347	844.450
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

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	XXXXXXXXXX	5.244.172
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	5.244.172	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	700.000
8475		
8485	700.000	
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	5.244.172	

N°	BE 0555.886.412	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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
42	
8912	2.800.000
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	2.800.000
892	
902	2.800.000
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	2.800.000

N°	BE 0555.886.412	A 6.4
----	-----------------	-------

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76	700.000	
76A		
76B	700.000	
66		700.000
66A		
66B		700.000
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	3.376.244
9150	
9161	
9171	
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

N°	BE 0555.886.412		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Exercice

N°	BE 0555.886.412	A 6.6
----	-----------------	-------

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
5.100

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 :

Les créances, les valeurs disponibles et les dettes sont comptabilisées ... leur valeur nominale.

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

Événements post-clôture - Pandémie COVID-19 Voir les références aux rapports de gestion. »

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

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

Frais de restructuration :

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

Immobilisations incorporelles :

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

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

Immobilisations corporelles :

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

Amortissements actés pendant l'exercice :

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

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

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

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

Immobilisations financières :

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

Stocks :

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

1. Approvisionnements :

Les stocks sont comptabilisés ... leur valeur d'acquisition selon la méthode d'individualisation du prix de chaque article.

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Fabrications :

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

N°	BE 0555.886.412		A 6.8
----	-----------------	--	-------

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

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

Commandes en cours d'exécution :

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

Dettes :

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

Devises :

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

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

Conventions de location-financement :

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

N°	BE 0555.886.412	A 7.1
----	-----------------	-------

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
CENTURY 21 BENELUX BE 0451.724.941 Société anonyme Drève de richelles 161/B 1410 Waterloo BELGIQUE	Actions	899	99	0	31-12-2019	EUR	225.165	15.512
CENTURY 21 BENELUX PROJECTS BE 0693.904.445 Société privée à responsabilité limitée Dreve Richelle 161B/10 1410 Waterloo BELGIQUE	Actions	1.000	0,1	0	31-12-2019	EUR	-204.674	-254.674

AVANA CAPITAL INVESTMENT SA

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2019

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

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

LIMINAIRE

Pour rappel, AVANA CAPITAL INVESTMENT SA est une société holding qui détient la quasi-totalité (899 actions sur un total de 900) des actions représentatives du capital de CENTURY 21 BENELUX SA.

Cet actif est repris à l'actif du bilan pour un montant de € 5.194.222,22.

1. Composition du Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de AVANA CAPITAL INVESTMENT SA du 17 juillet 2019 a approuvé la démission de DOMINIQUE DEJEAN SNC, représentée par Monsieur Dominique Dejean, de son poste d'administrateur de la Société, à la date du 17 juin 2019.

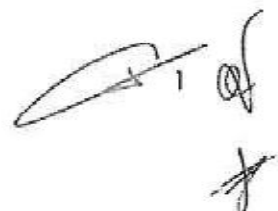
L'Assemblée a également approuvé la nomination de Monsieur Grégory Maquet au poste d'administrateur de la Société et ce, à compter du 17 juillet 2019.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires du 15 novembre 2019 a approuvé la démission de JACQUES TISON SRL représentée par son représentant permanent, Monsieur Jacques Tison, de son poste d'administrateur de la société à compter du 31 octobre 2019.

2. Confirmation de la valeur comptable de la participation dans CENTURY 21 BENELUX SA

Dans le cadre de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2019, la valeur de la participation que détient AVANA CAPITAL INVESTMENT SA dans le capital de CENTURY 21 BENELUX SA a été réappréciée eu égard notamment, au développement des projets en cours (quasiment finalisés à ce jour) et également de l'intérêt que nous ont témoigné des partenaires belges et étrangers.

Drève Richelle 161 bâtiment B bte 10
B-1410 Waterloo
Tél : +32 (0)2 357 52 26
IVA : BE 0555 886 412



Nonobstant ce qui précède, la valeur comptable de la participation que détient AVANA CAPITAL INVESTMENT SA dans CENTURY 21 BENELUX SA excède de manière significative l'actif net comptable de cette dernière au 31 décembre 2019, soit € 225.163,65. Cette situation ne remet toutefois pas en cause la valeur comptable (corrigée) de la participation au 31 décembre 2019.

Il nous paraît important de souligner que le potentiel de croissance de CENTURY 21 BENELUX SA est important et se matérialisera comme suit dans les années à venir :

- par le développement de partenariats commerciaux nationaux, sources de revenus non négligeables pour CENTURY 21 BENELUX SA dans les années à venir. A ce jour, ces partenariats (crédits, assurances, crowdfunding, centrale achats, ...) sont en cours de finalisation et devraient être opérationnels durant le dernier trimestre de l'année 2020. A cet égard, il nous plaît de signaler que plusieurs investisseurs externes se sont manifestés.

- par une politique d'affiliation proactive de notre filiale. En 2020, l'objectif de sa direction est d'affilier au moins 20 nouvelles agences immobilières CENTURY 21 en Belgique.

Signalons enfin que l'avenant au contrat de Franchise liant CENTURY 21 BENELUX SA à CENTURY 21 REAL ESTATE CORPORATION a été prolongé jusqu'en 2033. Ce prolongement reflète la confiance que nous témoignons à la maison mère américaine.

De toute évidence, l'avenir de notre filiale s'annonce prometteur. Compte tenu de l'information qui précède, nous confirmons la valeur comptable de notre participation au 31 décembre 2019 soit € 5.194.222,22.

Ainsi, la reprise de la moins-value précédemment actée (€ 700.000,00) se justifie à la date de clôture de l'exercice 2019.

3. Activité accessoire de la Société

AVANA CAPITAL INVESTMENT SA fait en outre appel à des consultants et autres experts indépendants qui travaillent notamment pour CENTURY 21 BENELUX SA. En contrepartie de l'ensemble des services assurés par AVANA CAPITAL INVESTMENT SA, cette dernière facture une prestation forfaitaire de € 75.000,00 mensuel à CENTURY 21 BENELUX SA.

4. Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se clôture par un bénéfice de € 735.806,10.

Il est proposé que ce bénéfice soit affecté au report à nouveau.

5. Évènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

AVANA CAPITAL INVESTMENT SA est une société holding. La pandémie Covid-19 ne nécessite pas un ajustement des états financiers au 31 décembre 2019. Cette épidémie pourrait notamment avoir un impact négatif sur la valeur de la participation dans le capital de CENTURY 21 BENELUX SA au cours de l'exercice 2020. Le Conseil d'Administration ne peut, à ce jour, en mesurer précisément l'effet.

Le confinement en 2020 aura plus que probablement un impact sur notre filiale mais nous restons confiants quant à sa portée qui devrait être limitée. Nous référons au rapport de gestion de 2019 de CENTURY 21 BENELUX SA pour plus d'informations. La continuité des activités de la Société n'est pas en danger.

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

Nous n'avons pas connaissance de circonstance susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de AVANA CAPITAL INVESTMENT SA.

le

7. Indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement

AVANA CAPITAL INVESTMENT SA n'exerce aucune activité en matière de recherche et développement.

8. Indications relatives à l'existence de succursales de la Société

Non applicable.

9. Utilisation d'instruments financiers

AVANA CAPITAL INVESTMENT SA n'exerce pas d'instrument financier.

10. Exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie

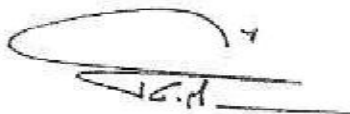
AVANA CAPITAL INVESTMENT SA n'est pas confrontée à de tels risques.

Fait à Waterloo, le 27 juillet 2020.

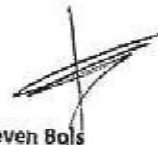
Les administrateurs :



De Raadkamer srl
Administrateur délégué
Isabelle Vermeir
Représentant permanent



Grégory Maquet
Administrateur



Steven Bols
Administrateur

Drève Richelle 161 bâtiment B bte 10
B-1410 Waterloo
Tél : +32 (0)2 357 52 26
TVA : BE 0555 886 412



AVANA CAPITAL INVESTMENT 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
d'Avana Capital Investment SA
Waterloo

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

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels d'Avana Capital Investment 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 6.201.600,35 et d'un compte de résultats qui se solde par un bénéfice de l'exercice de EUR 735.897,56.

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 5 « Evénement important survenu depuis la clôture de l'exercice » du rapport de gestion et sur l'annexe A 6.8 I. 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'efficacé 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^{er} 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^{er} 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 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^{er} janvier 2020) et du Code des sociétés (jusqu'au 31 décembre 2019).

Le Commissaire
PwC Réviseurs d'Entreprises srl
Représentée par



Isabelle Rasmont
Réviseur d'Entreprises

20	31/07/2019	BE 0555.886.412	26	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	19417.00331	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: **Avana Capital Investment**

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 0555.886.412

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.

26-03-2018

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 6.1.1, A 6.1.2, A 6.2, A 6.7, A 6.9, A 7.2, A 8, A 9, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0555.886.412		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

DE RAADKAMER SPRLU

BE 0477.313.244

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

Début de mandat: 27-06-2017

Fin de mandat: 26-06-2023

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

VERMEIR Isabelle

Les Gottes 19

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

DOMINIQUE DEJEAN SNC

BE 0467.479.028

Avenue du Champ de Courses 5

1301 Bierges

BELGIQUE

Début de mandat: 27-06-2017

Fin de mandat: 26-06-2023

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

DEJEAN Dominique

Avenue du Champ de Courses 5

1301 Bierges

BELGIQUE

JACQUES TISON SPRL

BE 0888.167.236

Rue du Village 77/D

6230 Pont-à-Celles

BELGIQUE

Début de mandat: 20-02-2018

Fin de mandat: 26-06-2023

Administrateur

N°	BE 0555.886.412		A 2.1
----	-----------------	--	-------

BOLS Steven

Dorpsstraat 122
3470 Kortenaken
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: 30-06-2020

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

RASMONT Isabelle (A01800)

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

N°	BE 0555.886.412		A 2.2
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	ACTIF		
	FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		
	20		
	ACTIFS IMMOBILISÉS		
	21/28	<u>4.544.172</u>	<u>5.194.222</u>
	Immobilisations incorporelles		
6.1.1	21		
	Immobilisations corporelles		
6.1.2	22/27		
	22		
	Terrains et constructions		
	23		
	Installations, machines et outillage		
	24		
	Mobilier et matériel roulant		
	25		
	Location-financement et droits similaires		
	26		
	Autres immobilisations corporelles		
	27		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
6.1.3	28	<u>4.544.172</u>	<u>5.194.222</u>
	Immobilisations financières		
	ACTIFS CIRCULANTS		
	29/58	<u>612.467</u>	<u>538.291</u>
	Créances à plus d'un an		
	29		
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		
	291		
	Stocks et commandes en cours d'exécution		
	3		
	Stocks		
	30/36		
	Commandes en cours d'exécution		
	37		
	Créances à un an au plus	<u>505.842</u>	<u>90.784</u>
	40/41		
	Créances commerciales		
	40	26.200	90.750
	Autres créances		
	41	479.642	34
	Placements de trésorerie		
	50/53		
	Valeurs disponibles	<u>95.586</u>	<u>444.207</u>
	54/58		
	Comptes de régularisation	<u>11.038</u>	<u>3.300</u>
	490/1		
	TOTAL DE L'ACTIF	<u>5.156.639</u>	<u>5.732.514</u>
	20/58		

Ann.

		Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>1.504.450</u>	<u>2.223.385</u>
Capital		10	600.000	600.000
Capital souscrit		100	600.000	600.000
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	60.000	60.000
Réserve légale		130	60.000	60.000
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	844.450	1.563.385
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>44.000</u>	
Provisions pour risques et charges		160/5	44.000	
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5	44.000	
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>3.608.189</u>	<u>3.509.128</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17	2.800.000	2.586.359
Dettes financières		170/4	2.800.000	2.586.359
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		186.359
Autres emprunts		174/0	2.800.000	2.400.000
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	702.710	922.770
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		337.879
Dettes financières		43	434.112	400.000
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	434.112	400.000
Dettes commerciales		44	268.597	180.222
Fournisseurs		440/4	268.597	180.222
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		4.669
Impôts		450/3		4.669
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48		
Comptes de régularisation		492/3	105.479	
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>5.156.639</u>	<u>5.732.514</u>

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	178.619	124.437
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		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8	44.000	
Autres charges d'exploitation		640/8		1.745
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	134.619	122.692
Produits financiers	6.4	75/76B	12.556	
Produits financiers récurrents		75	12.556	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	866.111	154.739
Charges financières récurrentes		65	166.111	154.739
Charges financières non récurrentes		66B	700.000	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-718.935	-32.047
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-718.935	-32.047
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-718.935	-32.047

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	844.450	1.563.385
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-718.935	-32.047
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	1.563.385	1.595.432
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	844.450	1.563.385
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0555.886.412	A 6.1.3
----	-----------------	---------

ANNEXE

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	XXXXXXXXXX	5.194.222
8365	49.950	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	5.244.172	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475	700.000	
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	700.000	
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	4.544.172	

N°	BE 0555.886.412	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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
42	
8912	2.800.000
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	2.800.000
892	
902	2.800.000
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	2.800.000

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76		
76A		
76B		
66	700.000	
66A		
66B	700.000	
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	
9191	2.954.000
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	1.590.000
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 0555.886.412		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Exercice

N°	BE 0555.886.412	A 6.6
----	-----------------	-------

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
5.000

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 :

Les créances, les valeurs disponibles et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

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

Frais de restructuration :

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

Immobilisations incorporelles :

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

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

Immobilisations corporelles :

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

Amortissements actés pendant l'exercice :

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

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

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

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

Immobilisations financières :

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

Stocks :

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

1. Approvisionnements :

Les stocks sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition selon la méthode d'individualisation du prix de chaque article.

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Fabrications :

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

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

N°	BE 0555.886.412		A 6.8
----	-----------------	--	-------

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

Commandes en cours d'exécution :

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

Dettes :

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

Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :
Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

Conventions de location-financement :

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

N°	BE 0555.886.412	A 7.1
----	-----------------	-------

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
CENTURY 21 BENELUX BE 0451.724.941 Société anonyme Drève de richelles 161/B 1410 Waterloo BELGIQUE	Actions	899	99	0	31-12-2017	EUR	382.793	-212.341

AVANA CAPITAL INVESTMENT 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 notre société au cours de l'exercice clôturé au 31 décembre 2018.

1. LIMINAIRE

Pour rappel, Avana Capital Investment sa est une société holding qui détient la quasi-totalité (899 actions sur un total de 900) des actions représentatives du capital de CENTURY 21 Benelux sa. Cet actif est repris à l'actif du bilan pour un montant de €4.544.172,22.

2. Confirmation de la valeur comptable de la participation dans Century 21 Benelux sa

Dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2018, il a été décidé de procéder à un abattement de la valeur comptable de la participation que nous détenons dans le capital de CENTURY 21 Benelux sa. Cet abattement s'élève à €700.000,00. Il a été déterminé sur la base de rapports d'évaluation établis, sur la base de données historiques et prospectives, par un expert indépendant (BDO Advisory Services).

Force est de constater, qu'en 2018, le chiffre d'affaires prévisionnel de notre filiale n'a pas été atteint. Il a été fortement impacté par un litige d'importance avec son principal partenaire commercial restant en défaut de ses obligations contractuelles.

La décision de procéder à un abattement de €700.000,00 a été prise en vue de se conformer au principe de prudence prescrit par le droit comptable belge. Cet abattement est le reflet de la survenance de l'événement exceptionnel évoqué dans le paragraphe qui précède. Il devrait être temporaire compte tenu des stratégies développées par la direction de notre filiale et par les perspectives de développement de son activité. A cet égard, nous prions le lecteur de se référer au rapport de gestion qui a été établi dans le cadre de l'arrêté des comptes annuels de CENTURY 21 Benelux sa au 31 décembre 2018.

Nous soulignons enfin que les premiers rapports d'activités 2019 de notre filiale sont de nature à confirmer la bonne évolution de notre groupe.

La valeur comptable de la participation que détient Avana Capital Investment sa dans CENTURY 21 Benelux sa excède de manière significative l'actif net comptable de cette dernière au 31 décembre 2018, soit €209.653,27.

La valeur nette comptable de la participation que détient notre société dans le capital de CENTURY 21 Benelux sa s'établit désormais à €4.544.172,22.

A toutes fins utiles, nous soulignons que dans le cadre de son estimation, BDO Advisory Services a considéré les projets de développement en cours de réalisation dans la société, à savoir, notamment :

- Le développement qualitatif de notre réseau de franchisés ;
- Le développement de l'activité de promotion immobilière ;
- Le développement de l'activité de commercialisation de résidences secondaires (notamment en Espagne et au Portugal) ;
- La conclusion de partenariats commerciaux avec des sociétés de services (assurances, crédits, déménagements, entretiens de jardins, etc.) ;
- le développement des marchés luxembourgeois et hollandais à partir de 2020.

De toute évidence, l'avenir de notre filiale s'annonce prometteur.

3. Activité accessoire de notre société

Avana Capital Investment sa fait en outre appel à plusieurs consultants et autres experts indépendants qui travaillent notamment pour CENTURY 21 Benelux sa. Leurs coûts sont refacturés avec mark-up.

4. Opérations importantes réalisées en 2018 et au cours du premier semestre 2019

En 2018, La Patronale sa a refinancé, tant le prêt obligataire précédemment consenti par CDS-Patrimonium que le solde de la dette bancaire (Belfius).

Au 31 décembre 2018, notre dette financière s'élevait à €3.234.112,43.
Elle s'élève au 31 mai 2019 à €3.237.012,10.

Nous n'avons pas connaissance d'autres opérations importantes survenues en 2018.

5. Résultats de nos activités

Le résultat de l'exercice se clôture par une perte de €718.935,39. Il est proposé que cette perte soit affectée au report à nouveau.

Pour rappel, la perte de l'exercice est affectée par la comptabilisation d'une moins-value de €700.000,00 sur la participation que détient notre société dans le capital social de CENTURY 21 Benelux sa.

Au terme de cet exercice 2018, le bénéfice reporté est de €844.449,75.

6. Évènements important survenus depuis la clôture de l'exercice

Le litige auquel était confronté notre filiale CENTURY 21 Benelux a récemment connu un dénouement favorable.

7. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Nous n'avons pas connaissance de circonstance susceptible d'avoir une influence notable sur le développement de la société. Comme nous l'indiquons ci-avant, les perspectives de développement de CENTURY 21 Benelux sa sont encourageantes.

Notre société enregistre une perte pour la seconde année consécutive. Le prescrit de l'article 96.6° du code des Sociétés trouve dès lors à s'appliquer. Compte tenu des stratégies développées au sein de notre filiale CENTURY 21 Benelux et de ses perspectives de développement, les comptes annuels qui vous sont soumis ont été établis dans une perspective de continuité d'exploitation.

Soulignons également qu'un renforcement des fonds propres de notre groupe est programmé à brève échéance.

8. Indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement

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

9. Indications relatives à l'existence de succursales de la société

Non applicable.

10. Utilisation d'instruments financiers

Nous n'utilisons pas d'instrument financier.

11. Exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie

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

Les membres du Conseil d'Administration sont toutefois conscients du niveau relativement faible du capital social par rapport à la structure bilantaire de la société et prient le lecteur de se référer à l'information reprise sous le point 6 ci-avant.

Fait à Waterloo, le 24 juin 2019.

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



AVANA CAPITAL INVESTMENT 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
d'Avana Capital Investment 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 d'Avana Capital Investment 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 5.156.639,06 et d'un compte de résultats qui se solde par une perte de l'exercice de EUR 718.935,39.

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
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 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