

NOTE D'INFORMATION SUR L'OFFRE D'OBLIGATIONS À TAUX FIXE DE 5% NOMINATIVES (LES 'INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT') PAR BBR PLUS SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

Le présent document a été rédigé par BBR PLUS Société à Responsabilité Limitée (l'Émetteur').

CE DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS FAIT L'OBJET D'UN AUDIT OU D'UNE APPROBATION PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

Date: 08/07/2021

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

LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT NE SONT PAS COTÉS: L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE RENCONTRER DES DIFFICULTÉS MAJEURES POUR VENDRE SA POSITION À UN TIERS S'IL LE SOUHAITE.

* *
*

PARTIE I - PRINCIPAUX RISQUES INHÉRENTS À L'ÉMETTEUR ET AUX INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSÉS, SPÉCIFIQUES À L'OFFRE CONCERNÉE

Investir dans les instruments d'investissement proposés comporte des risques. Avant de décider de souscrire, les investisseurs potentiels doivent consulter et analyser les facteurs de risque suivants. L'ordre dans lequel les risques sont présentés ne reflète pas nécessairement la probabilité de leur réalisation ni l'ampleur de leur impact potentiel sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement. Tout investisseur potentiel doit également savoir que les risques décrits ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels l'Émetteur est exposé. Les risques et incertitudes dont l'Émetteur n'a pas connaissance à l'heure actuelle ou qu'il juge négligeables à l'heure actuelle peuvent également avoir une incidence défavorable sur l'Émetteur ou sur la valeur des instruments d'investissement dans l'avenir.

BBR Plus est une société active dans l'immobilier essentiellement dans deux métiers :

- L'investissement patrimoniale
- La promotion immobilière

L'investissement patrimonial comporte 4 bâtiments dont le loyer annuel est de 1 669 981 € pour un endettement à ce jour de 35 244 081 €. Cela représente une rentabilité de 4,73%. La rentabilité est calculée sur la dette liée à nos investissements : dette bancaire (25 844 081 €) + compte courant associés de BBR Belgique (9 400 000 €)

Compte tenu du nombre de locataires (57) essentiellement résidentiels, nous considérons le risque, lié à l'insolvabilité de ces derniers, faible. La période récente liée à la pandémie a montré que nous continuons à percevoir de manière régulière nos loyers. Nous n'avons pas d'impayé à constater.

Nous restons positif sur cette activité compte du potentiel de réévaluation de notre loyer total, à périmètre égal : location d'un plateau supplémentaire dans le bâtiment de bureau avenue Brugman, location de deux commerces et 17 appartements boulevard Adolphe Max, location de 6 appartements rue du Colombier. Le loyer annuel sera à terme supérieur à 2 062 881 €, soit une rentabilité égale à 5,85%. La perception des revenus est intégralement consacrée à la diminution de la dette et l'amélioration de notre patrimoine. Aucune distribution de dividendes n'est prévue.

Dans cette activité, à horizon long terme, nous n'avons pas de risque lié à une augmentation des taux dans la mesure où l'essentielle de la dette est à long terme (88,39%) et à taux fixe inférieur ou égal à 1,80%.

Notre taux de remplissage est proche de 100%. Les biens libres sont en cours de rénovation. Les investissements sont réalisés en fonds propres. La demande est très soutenue. Les biens libres restent sur le marché que deux semaines en moyenne.

L'activité de promotion immobilière repose actuellement sur 5 sites :

- Rue de Ligne
- Quai aux foins
- SDM Berchem
- Glacière
- Brugman

Ces 5 projets sont soit gérés en collaboration avec Bouygues Immobilier -BIB- (Rue de ligne) soit avec BBR Belgique.

La rue de ligne est complètement sécurisé par une garantie bancaire à première demande de BIB.

Les autres projets dépendent de l'obtention de permis d'urbanisme en cours. Pour Quai aux foins et SDM, les permis purgés devraient être obtenus d'ici la fin de 2021.

Pour le site de la Glacière, le permis obtenu en décembre 2018 fait l'objet de deux recours au conseil d'état.

Pour l'avenue Brugman, le permis obtenu est valable jusqu'en octobre 2022. S'il n'est pas mis en œuvre, ce qui est vraisemblable car notre locataire actuelle n'a pas encore prévu son déménagement, nous devrions réintroduire une nouvelle demande avant octobre 2022 pour une obtention en décembre 2023. Cette demande ne devrait pas être problématique dans la mesure où le permis à introduire sera identique à celui existant.

Outre les risques administratifs, le métier de la promotion immobilière dépend de la commercialisation des projets et de leur construction.

Notre société dispose d'un track record important en matière de promotions immobilières. Cela conforte notre expérience commerciale. Nous avons depuis 2008 construit, vendu et livré 650 logements. Nous nous allions à des entreprises de construction de classe 8 afin de garantir un grade de qualité et de technicité.

Notre dette à court terme, liée à la promotion, s'élève à 12 400 000 € (La dette de Brugman est comprise pour l'instant dans le volet patrimonial tant que le bâtiment est loué), pour un actif de 17 000 000 €. Le coût de cette dette s'élève à 250 000 € annuellement.

Nous ne couvrons pas le risque taux car nous estimons ce risque maîtrisé compte tenu du contexte macro-économique.

Compte tenu de ces deux activités, le besoin en fonds de roulement pour le paiement de la dette et le remboursement en capital est de 2 150 000 € pour un revenu locatif actuelle de 1 670 000 €.

Il faut ajouter à cela le coût de la dette Bolero de 90 000 € par an pour une dette de 1 800 000 €

Les ventes dans le cadre de la promotion et l'optimisation de la rentabilité locative sont donc indispensables pour couvrir ce besoin en fonds de roulement de minimum 570 000 €.

La liquidité des instruments d'investissement est limitée par l'absence d'un marché public liquide.

Les instruments d'investissement ne sont pas cotés et ne seront pas cotés sur un marché réglementé ou un système multilatéral de négociation (*Multilateral Trading Facility* ou MTF). Si un investisseur souhaite vendre ses instruments d'investissement, il se peut qu'il ne trouve pas d'acheteur.

Le statut réglementaire ou fiscal de l'Émetteur peut changer.

Il est possible que l'Émetteur subisse à l'avenir les conséquences d'un durcissement ou d'une modification éventuelle de la réglementation concernant la forme juridique actuelle de l'Émetteur. Ainsi, les initiatives relatives au statut de la forme de société de l'Émetteur, y compris le statut fiscal des instruments d'investissement, peuvent affecter le fonctionnement de l'Émetteur et l'attrait de la situation des investisseurs. Des modifications générales de la législation fiscale peuvent également avoir une incidence sur le rendement des investisseurs dans les instruments d'investissement.

Le régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur et/ou à l'investisseur peut avoir un impact sur le rendement.

Les instruments d'investissement sont en principe soumis à un précompte mobilier de 30%. Voir la Partie V de la présente Note d'information pour de plus amples informations sur le traitement fiscal des instruments d'investissement proposés. La situation individuelle de l'investisseur peut avoir un impact sur le traitement fiscal dans le chef de chaque investisseur. Des modifications futures du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, avec ou sans effet rétroactif, peuvent avoir un impact sur le rendement. Chaque investisseur est responsable des pertes ou des baisses de rendement résultant du régime fiscal applicable aux instruments d'investissement proposés, à l'Émetteur ou à l'investisseur individuel, ou de toute modification de celui-ci. L'Émetteur n'en est pas responsable.

PARTIE II - INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

A. Identité de l'Émetteur

1°	Siège social:	Faiderstraat 15 1060 Sint-Gillis
	Forme juridique:	Société à Responsabilité Limitée
	Numéro d'entreprise:	BE0436.391.221
	Pays d'origine:	Belgique
	Adresse Internet:	www.emaprod.com
2°	Description des activités de l'Émetteur:	Promoteur immobilier

3°	Dans la mesure où ces informations sont connues de l'Émetteur, l'identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'organisme émetteur et le montant (exprimé en pourcentage du capital) des participations détenues par elles:	BBR Plus Société à Responsabilité Limitée est détenu à 100% par BBR Belgique Société à Responsabilité Limitée.
4°	Dans le cadre des opérations entre l'Émetteur et les personnes visées au point 3° et/ou les parties liées autres que les actionnaires, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours: <ul style="list-style-type: none"> - la nature et l'étendue de toutes les opérations qui, individuellement ou collectivement, sont importantes pour l'Émetteur. Si les transactions n'ont pas été conclues conformément au marché, une explication doit être fournie. Dans le cas de prêts en cours, y compris les garanties de toute nature, le montant de l'encours est indiqué; - le montant ou le pourcentage que les transactions concernées représentent dans le chiffre d'affaires de l'Émetteur, ou une déclaration négative appropriée:	Aucune opération en cours
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'Émetteur (indication des représentants permanents dans le cas des administrateurs ou dirigeants-personne morale), des membres du comité de direction et des membres des organes chargés de la gestion quotidienne:	Benaym Stéphane 44,44%, Administrateur Richaud Lionel 33,33%, investisseur Benaym Ilan 17%, investisseur Benaym Jean-Pierre 17%, investisseur
6°	Pour le dernier exercice complet, le montant total des rémunérations des personnes visées au point 5° et le montant total des montants réservés ou alloués par l'Émetteur ou ses filiales pour le versement de pensions ou d'avantages similaires, ou une déclaration négative appropriée:	Aucune rémunération
7°	Pour les personnes visées au point 4°, la mention de toute 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, ou une attestation négative appropriée:	Pas de condamnation
8°	Une description des conflits d'intérêts entre l'Émetteur et les personnes visées aux points 3° à 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée:	Pas de conflits d'intérêts
9°	Identité du commissaire:	Aucun

B. Informations financières concernant l'Émetteur

1° Déclaration de l'Émetteur relative à l'article 13, §§1 ou 2, 1°, 1° de la loi du 11 juillet 2018

Les comptes annuels de l'exercice 2019 et de l'exercice 2020 (voir Annexe 2 de la présente Note d'information) n'ont pas été contrôlés par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'un examen indépendant.

2° Déclaration de l'Émetteur concernant le fonds de roulement

L'Émetteur déclare qu'à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour couvrir ses besoins pour les douze prochains mois.

3° Aperçu des capitaux propres et de l'endettement

Endettement actuel :

BBR+ (Rue de Ligne) - KBC – €1.776.944,46

BBR+ (Glacières) – Belfius – €6.289.000

BBR+ (Quai Au Foin) – BNP - €2.000.000

BBR+ (Berchem) – BNP – €750.000

BBR+ (B27) KBC – €9.550.000

Capitaux propres au 31/12/2020 : € 609.809,88

4° Changements significatifs de la situation financière ou commerciale de l'Émetteur

Rien pour l'instant. Le dernier crédit (KBC), c'est celui pour le projet B27 qui a été signé en décembre 2020.

C. Uniquement si l'offrant et l'Émetteur sont des personnes différentes: identité de l'offrant

Pas d'application. L'offrant et l'Émetteur sont les mêmes personnes.

D. Uniquement si les instruments d'investissement ont un actif sous-jacent: description de l'actif sous-jacent

Pas d'application. Les instruments d'investissement n'ont pas d'actifs sous-jacents.

PARTIE III. - INFORMATIONS SUR L'OFFRE D'INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT

A. Description de l'offre

1°	Montant maximum pour lequel l'offre est faite:	EUR 1.800.000
2°	Conditions de l'offre:	Voir l'Annexe 1 de la présente Note d'information.
	Montant minimum pour lequel l'offre est faite:	EUR 1.500.000
	Montant minimum et maximum de la souscription par investisseur:	Minimum EUR 500 (1 obligation) Maximum EUR 25.000 (50 obligations)
3°	Prix total des instruments d'investissement	Le prix total est la valeur nominale de l'obligation multipliée par le nombre d'obligations souscrites par l'investisseur.
4°	Calendrier de l'offre:	Les investisseurs peuvent souscrire aux instruments d'investissement proposés pendant la période indiquée sur la page web https://www.bolero-crowdfunding.be/fr/admin/project/e-maprod--2273 (la 'Page du projet') (la 'Durée de souscription'). La Durée de Souscription prend fin au plus tard à la date de clôture des souscriptions des instruments d'investissement, c'est-à-dire une date qui tombe au plus tard vingt (20) jours ouvrables bancaire avant la Date d'émission et qui est indiquée sur la Page du projet. La durée de souscription peut être prolongée unilatéralement par l'Émetteur, sous réserve de l'accord de KBC Bank SA.
	Date de début de l'offre:	Voir la Page du projet de l'Émetteur.
	Date de clôture de l'offre:	Voir la Page du projet de l'Émetteur.
	Date d'Émission des instruments d'investissement:	Les instruments d'investissement sont émis et attribués aux investisseurs par inscription au registre des obligataires, comme indiqué sur www.bolero-crowdfunding.be après la clôture de la Période de souscription (la 'Date d'Émission').

5°	Coûts à charge de l'investisseur:	Il n'y a pas de frais à charge de l'investisseur dans le cadre de l'offre.
----	-----------------------------------	--

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation prévue des montants levés

Refinancement de 50% des fonds propres investis dans le programme B27 en vue de disposer de fonds propre à réinvestir dans de nouvelles opérations en cours d'acquisition.

2° Financement du projet

Projet de développement d'un projet de 38 appartements et profession libérale. Acquisition et gestion d'un bureau de 2000 m2 dans lequel nous installons notre siège social en partie pour 400m2. Le coût total du projet est estimé à 16.756.593€.

3° Autres sources de financement

Financement bancaire de 9.550.000€ auprès de la KBC , apport en fonds propre d'un montant de 5.406.593€ de la maison mère et l'emprunt obligataire (crowdlending) pour un montant de € 1.800.000.

PARTIE IV. - INFORMATIONS SUR LES INSTRUMENTS D'INVESTISSEMENT PROPOSÉS

A. Caractéristiques des instruments d'investissement proposés

1° Nature et catégorie des instruments d'investissement

Les instruments d'investissement proposés sont des obligations à taux fixe de 5% émises par l'Émetteur.

Les instruments d'investissement sont enregistrés et inscrits au registre des détenteurs d'obligations de l'Émetteur au nom de l'investisseur, voir également la Condition 2 (*forme*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

2° Monnaie, dénomination, valeur nominale

Les instruments d'investissement proposés ont une valeur nominale de 500 EUR, voir également la Condition 3 (*Valeur nominale*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

Les instruments d'investissement proposés sont appelés 'obligations'.

3° Date d'expiration et modalités de remboursement

L'échéance des instruments d'investissement proposés est de 60 mois.

4° Rang des instruments d'investissement dans la structure du capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité

Voir la Condition 9 (*Statut de l'émission*) et la Condition 10 (*Manquements*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

5° Restrictions au libre transfert des véhicules d'investissement

Voir la Condition 8 (*Cessibilité - sûretés*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

6° Taux d'intérêt

Voir la Condition 6 (*Intérêts et Capital*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

7° Politique de dividende

Aucune distribution de dividende sauf exceptionnellement pour l'exercice 2020 en vue du financement d'une participation aux bénéfices des employés de la maison-mère BBR Belgique SRL.

8° Dates de paiement des intérêts ou du dividende

Pour un aperçu des dates auxquelles les intérêts sur les instruments d'investissement proposés sont payés, voir la Condition 6 (*Intérêts et Capital*) à l'Annexe 1 de la présente Note d'information.

9° Négociation des instruments d'investissement sur un MTF et code ISIN

Pas d'application. Les instruments d'investissement proposés ne sont pas négociés sur un système multilatéral de négociation (*Multilateral Trading Facility* ou MTF).

B. Uniquement dans le cas où une garantie est accordée par un tiers en relation avec les instruments d'investissement: description du garant et de la garantie

B.1. Identité de BBR Belgique SRL (le « Garant »)

1°	Siège social:	Faiderstraat 15 1060 Sint-Gillis
	Forme juridique:	Société à Responsabilité Limitée
	Numéro d'entreprise:	BE0876.914.246

	Pays d'origine:	Belgique
	Adresse Internet:	www.emaprod.com
2°	Description des activités du Garant :	Promoteur immobilier
3°	Dans la mesure où ces informations sont connues du Garant, l'identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'organisme émetteur et le montant (exprimé en pourcentage du capital) des participations détenues par elles:	Stéphane benaym, 25/01/1971, Nice, Avenue des Myrtilles 51 à 1180 Bruxelles (44%) Lionel Richaud, 19/05/1958, Casablanca, 121 Boulevard Saint-Germain -Paris (75), 33,33% Benaym Ilan, 25/02/1985, Nice, Amzaleg 8/65 à 4837 Tel-Aviv, 11,33% Richaud Pierre, 23/08/1944, Alger, Rehov Eilat 61/3302 à 6684525 Aviv-Jaffa, 11,33%
4°	Dans le cadre des opérations entre le Garant et les personnes visées au point 3° et/ou les parties liées autres que les actionnaires, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours: <ul style="list-style-type: none"> - la nature et l'étendue de toutes les opérations qui, individuellement ou collectivement, sont importantes pour le Garant. Si les transactions n'ont pas été conclues conformément au marché, une explication doit être fournie. Dans le cas de prêts en cours, y compris les garanties de toute nature, le montant de l'encours est indiqué; - le montant ou le pourcentage que les transactions concernées représentent dans le chiffre d'affaires du Garant, ou une déclaration négative appropriée:	/
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du Garant (indication des représentants permanents dans le cas des administrateurs ou dirigeants personnes morales), des membres du comité de direction et des membres des organes chargés de la gestion quotidienne:	Stéphane Benaym, 25/01/1971, Nice, Avenue des Myrtilles 51 à 1180 Bruxelles (44%)
6°	Pour le dernier exercice complet, le montant total des rémunérations des personnes visées au point 5° et le montant total des montants réservés ou alloués par le Garant pour le versement de pensions ou d'avantages similaires, ou une déclaration négative appropriée:	Il n'y a pas de rémunérations
7°	Pour les personnes visées au point 4°, la mention de toute 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, ou une attestation négative appropriée:	Pas d'application.
8°	Une description des conflits d'intérêts entre le Garant et les personnes visées aux points 3° à 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée:	Pas d'application
9°	Identité du commissaire:	/

B.2. Informations financières concernant le Garant

10° Déclaration du Garant concernant le fonds de roulement

Le Garant déclare qu'à son avis, le fonds de roulement est suffisant pour couvrir ses besoins pour les douze prochains mois.

Le financement de la société est calibrée pour avoir un fonds de roulement suffisant et autonome, mais la société mère s'engage à rester à disposition pour des compléments de financement afin de garantir la pérennité de l'investissement

11° Aperçu des capitaux propres et de l'endettement

Capitaux propres 4.996.209€

Crédit BBR Belgique (Projet Wavre) – BNP – 4.880.000€

12° Changements significatifs de la situation financière ou commerciale du Garant

Aucun changement significatif depuis le dernier exercice.

13° Portée et nature de la garantie

Par le biais de cette garantie, le Garant se porte inconditionnellement et irrévocablement garant vis -à-vis de tout Investisseur pour procéder au paiement correct et immédiat de tous les montants qui sont dus aujourd'hui ou seront dus à l'avenir par l'Émetteur à l'Investisseur de l'emprunt obligataire au titre des instruments d'investissement proposés par l'Émetteur.

PARTIE V. - TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

A. Offre via Bolero Crowdfunding

Les instruments d'investissement sont proposés par l'Émetteur par l'intermédiaire de Bolero Crowdfunding, le service en ligne proposé par KBC Bank SA, qui consiste à mettre en contact les entreprises à la recherche de financement avec un grand nombre d'investisseurs potentiels ('crowd'). KBC Bank SA propose le service Bolero Crowdfunding via la Bolero Crowdfunding Platform, la plateforme en ligne exploitée par KBC Bank SA qui est accessible via la *landing page* www.bolerocrowdfunding.be et qui comprend (i) une partie accessible au public et (ii) une partie non accessible au public réservée aux utilisateurs de la Bolero Crowdfunding Platform, notamment les investisseurs et l'Émetteur.

Les conditions et les modalités d'utilisation de Bolero Crowdfunding et de la Bolero Crowdfunding Platform sont définies dans les conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding. La version la plus récente des conditions générales d'utilisation peut être consultée sur le site www.bolerocrowdfunding.be.

B. Régime fiscal

Cette section résume certaines conséquences fiscales belges de l'acquisition, de la détention et de la vente des obligations de l'Émetteur par certains types d'investisseurs comme décrit ci-dessous. Ces informations n'ont pas pour but de fournir une description complète de toutes les conséquences fiscales belges qui peuvent être pertinentes dans la décision d'acheter les obligations de l'Émetteur. Ce résumé est basé sur la législation fiscale et les interprétations administratives actuellement en vigueur en Belgique et est sujet à des modifications légales en Belgique ou à la situation individuelle de chaque investisseur. La validité du présent résumé peut être affectée par d'éventuelles modifications introduites avec ou sans effet rétroactif. Les investisseurs potentiels sont invités à consulter leurs propres conseillers afin d'évaluer pleinement les éventuelles conséquences fiscales belges et étrangères de l'acquisition, de la détention et de la vente des obligations.

	Obligation belge ordinaire/subordonnée	
	Précompte mobilier	Taxe boursière
Investisseur privé (belge)	<ul style="list-style-type: none">• Sur versement des intérêts: 30% PM;• En cas de rachat par l'Émetteur: 30% PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur;• En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value¹ est exonérée d'impôt, la moins-value n'est pas déductible.	<ul style="list-style-type: none">• Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable;• En cas de vente intermédiaire, avec l'intervention d'un intermédiaire professionnel (par exemple, KBC Bank), la taxe boursière (0,12%) s'applique.

¹ Les facteurs externes tels que le rating, le taux du marché, les cours de change, les devises, etc. ne sont pas pris en compte au nom de ces différents détenteurs. Ces derniers facteurs peuvent faire en sorte que l'intérêt prorata diffère du revenu réalisé. La différence doit alors être considérée comme un revenu non mobilier (plus-value) ou comme un coût (moins-value).

Épargnant non résident	<ul style="list-style-type: none"> • Sur paiement des intérêts, une exemption de PM est possible moyennant une attestation, nominative, et à conserver pendant toute la durée du coupon; • Dans le cas d'un achat par l'Émetteur, exemption de PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur moyennant une attestation; • En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value est exonérée d'impôt, la moins-value¹ n'est pas déductible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable; • En cas de vente intermédiaire, exonération de la taxe boursière moyennant une attestation de l'intermédiaire professionnel (par ex. KBC Bank)
Investisseurs professionnels belges (investisseurs dits professionnels tels que les institutions financières et les assureurs)	<ul style="list-style-type: none"> • Sur le paiement des intérêts 30% PM; • En cas de rachat par l'Émetteur, 30% PM sur le montant supérieur à la mise de l'investisseur; • En cas de vente secondaire: les intérêts courus sont réglés net. La plus-value est imposable, la moins-value est déductible. 	<ul style="list-style-type: none"> • Lors de la souscription, aucune taxe boursière n'est applicable; • En cas de vente intermédiaire, exonération de la taxe boursière moyennant une attestation de l'intermédiaire professionnel (par ex. KBC Bank)
Investisseurs professionnels étrangers	Idem Épargnant non résident.	Idem Épargnant non résident.

* *

*

1 Définitions

Les termes écrits avec une majuscule qui ne sont pas définis dans les présentes conditions et modalités auront la signification qui leur est donnée dans les Conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding.

«**Plan d'amortissement**» désigne le plan d'amortissement mentionné à la page Projet de l'Émetteur.

«**Jour ouvrable bancaire**» désigne un jour où les banques de Bruxelles sont ouvertes pour leur activité normale.

«**Date de paiement**» désigne toute date de paiement comme indiquée dans le Plan d'amortissement et, s'il ne s'agit pas d'un Jour ouvrable bancaire, le premier Jour ouvrable bancaire qui suit cette date de paiement, à partir de la Date d'émission jusqu'à la Date d'échéance finale comprise ou, en cas de Remboursement Anticipé, jusqu'à la Date de Remboursement Anticipé comprise.

«**Date de Clôture**» désigne la date à laquelle les souscriptions des Obligations sont clôturées; cette date tombe au plus tard cinq (5) Jours ouvrables bancaires avant la Date d'émission.

«**Date d'échéance finale**» désigne la date tombant cinq ans après la Date d'émission.

«**Émetteur**» désigne BBR PLUS SRL, Rue Faider 15, 1060 Saint-Gilles,, Belgique inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0436.391.221.

«**Intérêts**» désigne les intérêts sur les Obligations au cours d'une Période d'intérêts, calculés au taux de 5% par an sur l'encours de Capital durant la Période d'intérêts concernée.

«**Période d'intérêts**» désigne la période située entre la Date d'émission (comprise) et la première Date de paiement (non comprise) et chaque période consécutive située entre la Date de paiement (comprise) et la première Date de paiement suivante (non comprise).

«**Capital**» désigne la valeur nominale résiduelle d'une Obligation durant une Période d'intérêts, conformément au Plan d'amortissement.

«**Montant investi maximal par Obligataire**» désigne une valeur nominale par Obligataire de vingtcing mille (25.000,00) euros, conformément à l'article 10, §3, 2°, (a) de la Loi Prospectus 2018.

«**Montant total maximal d'émission**» désigne le montant le plus élevé entre (i) une valeur nominale totale de 1.800.000 euros et (ii) le montant effectivement souscrit à la Date de Clôture, étant entendu que le Montant total maximal d'émission doit toujours être inférieur ou égal au Montant maximal de financement par Crowdfunding, comme énoncé dans les Conditions générales d'utilisation de Bolero Crowdfunding.

«**Montant minimal de financement**» désigne le montant total fixé par l'Émetteur pour lequel l'Émetteur souhaite obtenir un financement par la vente de Titres via la Bolero Crowdfunding Platform.

«**Obligations**» désigne les instruments financiers émis par l'Émetteur pour le Montant total maximal de l'émission sur la base d'une décision de son organe de direction et conformément aux conditions et modalités définies ci-après, chacune constituant individuellement une «Obligation».

«**Obligataire**» désigne le détenteur d'une Obligation.

«**Règlement Prospectus**» désigne le Règlement Prospectus et la Loi Prospectus .

«**Règlement Prospectus**» désigne le Règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé, et abrogeant la directive 2003/71/CE.

«**Loi Prospectus**» désigne la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, telle que modifiée en tant que de besoin.

«**Manquement**» désigne l'un des événements ou l'une des circonstances décrit(e)s à la Condition 10.

«**Date d'émission**» désigne la date à laquelle les Obligations sont émises et à laquelle les Obligations sont attribuées aux Obligataires par inscription au registre des obligataires, comme indiqué sur le site Internet, après clôture de la Période de souscription.

«**Personnes Liées**» désigne (i) toutes les personnes liées à l'Émetteur au sens de l'article 1:19 du Code des sociétés et des Associations et (ii) tous les gérants ou administrateurs de l'Émetteur ou d'une personne liée précitée.

«**Remboursement Anticipé**» désigne le paiement par l'Émetteur aux Obligataires du Montant de Remboursement Anticipé en cas de Manquement.

«**Montant de Remboursement anticipé**» désigne l'encours du Capital et les Intérêts courus jusqu'au Jour ouvrable bancaire précédant la Date de Remboursement anticipé.

«**Date de Remboursement anticipé**» désigne le cinquième Jour ouvrable bancaire suivant la date de réception du courrier recommandé dans lequel l'Obligataire a informé l'Émetteur de l'exercice de son droit à la Date de Remboursement anticipé conformément à la Condition 10.

«**Site Internet**» désigne www.bolerocrowdfunding.be ou tout autre site Internet que l'Émetteur communiquera aux Obligataires en tant que de besoin.

2 **Forme**

Les Obligations sont nominatives et inscrites au registre des obligataires de l'Émetteur.

3 **Valeur nominale**

3.1 Les Obligations ont une valeur nominale de 500 euros.

3.2 À l'issue de chaque Période d'intérêts, la valeur nominale d'une Obligation est réduite du montant remboursé conformément au Plan d'amortissement. L'Émetteur rembourse à l'Obligataire le montant retranché de la valeur nominale d'une Obligation après une Période d'intérêts et ce, à la première Date de paiement qui suit cette Période d'intérêts.

4 **Investissement maximal**

4.1 Les Obligations sont émises à hauteur du Montant total maximal de l'émission.

4.2 Si l'Émetteur n'a publié aucune Note d'information concernant les Obligations, l'investissement dans des Obligations par Obligataire est limité au Montant investi maximal par Obligataire.

5 **Émission**

Les Obligations sont uniquement émises à la Date d'émission et attribuées aux Obligataires pour autant que l'Émetteur ait obtenu, à la Date de Clôture, au moins le Montant minimal de financement. Si, à la Date de Clôture, l'Émetteur n'a pas obtenu au moins le Montant minimal de financement, le prix des Obligations déjà perçu par l'Émetteur d'investisseurs potentiels sera remboursé à ces derniers au plus tard 5 Jours ouvrables bancaires après la Date de Clôture.

6 **Intérêts**

6.1 Chaque Obligation produit des Intérêts à partir de la Date d'émission (incluse) *au taux* de 5 % par an, pour chaque Période d'intérêts, calculés sur l'encours de Capital des Obligations durant cette Période d'intérêts.

6.2 Les Intérêts relatifs à une Période d'intérêts et, le cas échéant, le Capital sont payés périodiquement à la première Date de paiement consécutive à la Période d'intérêts en question, suivant le Plan d'amortissement.

6.3 Les intérêts dus pour une période inférieure à une Période d'intérêts sont calculés *pro rata temporis* sur la base

(i) du nombre réel de jours de la période concernée à partir du premier jour (inclus) jusqu'à la date (non comprise) à laquelle les Intérêts sont dus, divisés par (ii) le nombre réel de jours à partir de la dernière Date de paiement (ou, s'il n'y en a pas, la Date d'émission) (incluse) jusqu'à la Date de paiement suivante (non comprise).

6.4 Toute Obligation cessera de produire des Intérêts:

- a) en cas de Remboursement anticipé, à la Date de Remboursement anticipé; ou
- b) à la Date d'échéance finale.

7 Propriété

L'inscription au registre des Obligataires de l'Émetteur fera foi, à tous égards, de la propriété des Obligations des personnes inscrites, aussi bien à l'égard de l'Émetteur qu'à l'égard de tiers.

8 Cessibilité – sûretés

Les Obligations peuvent être cédées ou grevées d'une sûreté.

9 Statut de l'émission

Les Obligations représentent des engagements directs, non subordonnés et non garantis de l'Émetteur, réciproquement *de rang égal*. Tous les paiements de l'Émetteur du chef des Obligations seront toujours au moins égaux en rang à tous les autres engagements, actuels et futurs, de l'Émetteur auxquels aucune sûreté n'est attachée ou qui ne sont pas subordonnés, à l'exception des cas éventuellement prévus par la loi.

10 Manquements

10.1 Chacun des circonstances et événements ci-après constitue un Manquement:

- a) le défaut de paiement de sommes dues du chef des Obligations, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les cinq (5) Jours ouvrables bancaires;
- b) la survenance d'un défaut relatif à d'autres dettes de l'Émetteur, rendant ces dettes exigibles immédiatement;
- c) le non-respect par l'Émetteur d'un autre engagement qui lui incombe en vertu des présentes conditions et modalités, s'il n'est pas remédié à ce défaut dans les trente (30) Jours ouvrables bancaires;
- d) une saisie, expropriation ou toute autre mesure de même nature relative aux actifs de l'Émetteur dont ce dernier ne peut se libérer dans les soixante (60) jours;
- e) la survenance d'un événement rendant exécutoire toute sûreté ou autre charge grevant les actifs de l'Émetteur dont ce dernier ne peut se libérer dans les soixante (60) jours;
- f) la faillite de l'Émetteur ou toute mesure par laquelle l'Émetteur, en raison de son insolvabilité ou du risque d'insolvabilité, négocie avec ses créanciers le rééchelonnement de sa dette;
- g) l'arrêt ou le risque d'arrêt de l'activité de l'Émetteur en raison de sa liquidation et de sa dissolution;
- h) une réorganisation de l'Émetteur qui mettrait en péril sa capacité à respecter ses engagements vis-à-vis des Obligataires.

10.2 Sans préjudice des dispositions et modalités des Services de réparation en matière d'investissement, chaque Obligataire a le droit, en cas de Manquement, d'exiger le Remboursement Anticipé de son/ses Obligation(s).

10.3 L'Obligataire qui souhaite exercer son droit au Remboursement Anticipé en informe l'Émetteur par lettre recommandée

- 10.4** Le droit au Remboursement Anticipé ne peut être exercé que sur l'intégralité des Obligations d'un Obligataire et ne peut se limiter à une partie de celles-ci.
- 10.5** L'Émetteur versera à l'Obligataire le Montant de Remboursement Anticipé au plus tard à la Date de Remboursement Anticipé.

11 Notifications

- 11.1** Toute notification relative aux Obligations sera réputée valable par sa publication, par l'Émetteur, sur son site Internet.
- 11.2** Les notifications par envoi recommandé sont réputées reçues le premier (1er) Jour ouvrable bancaire suivant la date d'envoi de la notification.
- 11.3** Les notifications sur le site Internet sont réputées reçues à la date de leur publication sur le site Internet.

ANNEXE 2 - INFORMATIONS FINANCIÈRES

20	13/08/2020	BE 0436.391.221	17	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20407.00363	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: **BBR Plus**
 Forme juridique: Société à responsabilité limitée
 Adresse: Rue Faider N°: 15 Boîte:
 Code postal: 1060 Commune: Saint-Gilles
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0436.391.221

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. 29-06-2011

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 26-06-2020

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 6.2, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 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 0436.391.221		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

E-MAPROD SA

BE 0475.285.350
Rue Faider 15
1060 Saint-Gilles
BELGIQUE

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

BENAYM Stéphane

Avenue des Myrtilles 51
1180 Uccle
BELGIQUE

BENAYM Stéphane

Avenue des Myrtilles 51
1180 Uccle
BELGIQUE

Fin de mandat: 25-06-2020

Administrateur

N°	BE 0436.391.221		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 ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

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

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	2.617.830	2.479.965
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	17.505	17.083
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	908.634	605.691
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	225.757	260.927
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	1.465.934	1.596.264
Produits financiers	6.4	75/76B	98	52
Produits financiers récurrents		75	98	52
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	766.573	785.982
Charges financières récurrentes		65	766.573	785.982
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	699.459	810.334
Prélèvements sur les impôts différés		780	12.430	12.430
Transfert aux impôts différés		680		27.498
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	222.355	132.629
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	489.534	662.637
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	29.592	29.592
Transfert aux réserves immunisées		689		207.862
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	519.126	484.367

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	691.271	172.145
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	519.126	484.367
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	172.145	-312.222
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	691.271	172.145
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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXXX	21.425.822
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	2.563.640	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	23.989.462	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXXXX	1.830.022
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	908.634	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	2.738.656	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	21.250.806	

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	363

Mutations de l'exercice

Acquisitions

8365

Cessions et retraits

8375

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385

Autres mutations

(+)/(-) 8386

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8395

363
Plus-values au terme de l'exercice

8455P

XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8415

Acquis de tiers

8425

Annulées

8435

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8445

Plus-values au terme de l'exercice

8455

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8525P

XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8475

Reprises

8485

Acquis de tiers

8495

Annulées à la suite de cessions et retraits

8505

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8515

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8525

Montants non appelés au terme de l'exercice

8555P

XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

(+)/(-) 8545

Montants non appelés au terme de l'exercice

8555

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

28

363

N°	BE 0436.391.221	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

Codes	Exercice
42	742.374
8912	3.082.128
8913	23.406.809
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	27.835.569
892	27.835.569
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	27.835.569

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

N°	BE 0436.391.221		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	0,5	0,5
76		
76A		
76B		
66		
66A		
66B		
6503		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	37.886.877
9171	637.500
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

N°	BE 0436.391.221		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Exercice

N°	BE 0436.391.221	A 6.8
----	-----------------	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés (à noter que cet arrêté royal est remplacé de plein droit par celui du 29 avril 2019 portant exécution du Code des Sociétés et des Associations à partir du 1er janvier 2020)

Les règles d'évaluation ont été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

2. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge [sauf#]

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif.

Immobilisations incorporelles :

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

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Amortissements actés pendant l'exercice :

- Actifs, à l'exclusion de ceux détenus en location-financement :

(mentionner la méthode (L, D ou A), la base (NR ou R), le taux minimal et maximal)

1. Frais d'établissement : n/a

2. Immobilisations incorporelles : n/a

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux : L/D, NR, 3%-10%

Frais accessoires sur dito : L, NR, 20% (Bernheim) et 3%-100% (Orée 20 et Adolphe Max)

Immeuble "Orée 20", destination locative :

- prise en charge en une fois des frais accessoires (droits d'enregistrement) relatifs à la quote-part terrain via rdv à l'acquisition,

- amortissement de la construction, des frais accessoires (droits d'engistrement) et des grosses rénovations à 3% linéaire (logements

exclusivement)

- amortissement des aménagements liés aux installations sanitaires, électriques, portes, fenêtres et radiateurs à 5%

- amortissement des aménagements d'abords, placards encastrés, cuisines équipées et autres aménagements intérieurs à 10%

- amortissement des travaux d'enduisage, peintures et tapissage à 20%

Immeuble "Adolphe Max 19-47", destination locative :

- prise en charge en une fois des frais accessoires (droits d'enregistrement) relatifs à la quote-part terrain via rdv à l'acquisition,

- amortissement de la construction et des frais accessoires (droits d'engistrement) à 3% dégressif pour la partie "commerces" et à 3%

linéaire pour la partie "appartements"

Immeuble "Adolphe Max 28-36", destination locative :

- prise en charge en une fois des frais accessoires (droits d'enregistrement) relatifs à l'acquisition via rdv & amts,

- amortissement de la construction à 3% dégressif pour le tout (immeuble mixte : 2 commerces, 4 bureaux & 1 appt)

- amortissement des aménagements légers à 10%

4. Installations, machines et outillage : n/a

5. Matériel roulant : n/a

6. Matériel de bureau et mobilier : n/a

7. Autres immobilisations corporelles : n/a

- Actifs détenus en location-financement : n/a

(mentionner la méthode (L, D ou A), la base (NR ou R), le taux minimal et maximal)

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux :

4. Installations, machines et outillage :

5. Matériel roulant :

6. Matériel de bureau et mobilier :

Immobilisations financières : n/a

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure, comme expressément requis pour le stocks d'immeuble destinés à la vente.

Approvisionnements : n/a

En-cours de fabrication - produits finis : n/a

Marchandises : n/a

Immeubles destinés à la vente : méthode d'individualisation du prix de chaque élément ou valeur de marché si elle est inférieure.

La valorisation des stocks n'inclut pas les honoraires et divers frais généraux liés à l'acquisition et/ou l'amélioration des immeubles.

Les impôts non récupérables (droits d'enregistrement) font l'objet de réductions de valeur en vue d'éviter une surévaluation d'actif (respect de l'image fidèle) durant l'année de l'acquisition des biens y relatifs.

Fabrication : n/a

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.

Commandes en cours d'exécution : n/a

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 ne comporte pas de dettes à long terme non productives d'intérêts ou assorties d'un taux d'intérêts anormalement faible.

Devises :

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

n/a

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

n/a

Conventions de location-financement : n/a

Les droits d'usage résultant de conventions de location-financement ont été portés à l'actif (article 102,§ 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés)

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

323

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100		1	0,5	ETP	0,5 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101		940	940	T	940 T
Frais de personnel	102			17.505	T	17.083 T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105			1 0,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110			1 0,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120			
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121			1 0,5
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			1 0,5
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134			
Ouvriers	132			1 0,5
Autres	133			

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

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

Sorties

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305			

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

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20	0,00		0,00
200000 FRAIS CONST & AUGM DE CAPITAL		565,35		565,35
200009 AMORTISSEMENTS ACTES SUR DITO		(565,35)		(565,35)
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	35.083.978,14		21.251.169,19
III. Immobilisations corporelles	22/27	35.051.615,14		21.250.806,19
A. Terrains et constructions	22	35.025.740,14		21.224.931,19
220100 TERRAIN AV. DE L'OREE 20 BXL - 97%		1.385.160,00		1.385.160,00
220101 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		174.959,11		174.959,11
220109 REDUCTIONS DE VALEUR SUR DITO		(174.959,11)		(174.959,11)
220200 TERRAIN BOULEVARD ADOLPHE MAX 19-47		2.767.672,00		2.767.672,00
220201 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		345.959,00		345.959,00
220209 REDUCTIONS DE VALEUR SUR DITO		(345.959,00)		(345.959,00)
220300 TERRAIN BOULEVARD ADOLPHE MAX 28-36		450.000,00		450.000,00
220301 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		56.250,00		56.250,00
220309 REDUCTIONS DE VALEUR SUR DITO		(56.250,00)		(56.250,00)
220400 TERRAIN AV. BRUGMANN 27 A 1060 BXL		903.600,00		0,00
220401 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		112.950,00		0,00
220409 REDUCTIONS DE VALEUR SUR DITO		(112.950,00)		0,00
220500 TERRAIN AV BRUGMANN 27 BC1 A 1060 BXL		1.486.400,00		0,00
220501 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		118.912,00		0,00
220509 REDUCTIONS DE VALEUR SUR DITO		(118.912,00)		0,00
220600 TERRAIN QUAI AU FOIN 59-65 BXL		430.000,00		0,00
220601 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		34.400,00		0,00
220609 REDUCTIONS DE VALEUR SUR DITO		(34.400,00)		0,00
221100 CONSTRUCTION AV. DE L'OREE 20 BXL - 97%		2.688.840,00		2.688.840,00
221101 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		339.626,52		339.626,52
221102 AMENAGEMENTS AV. DE L'OREE 20 BXL - 97%		1.282.766,71		1.272.389,58
221109 AMORTISSEMENTS SUR DITO		(1.064.253,87)		(916.725,40)
221200 CONST. BLD ADOLPHE MAX 19-47 - COMMERCE		3.190.400,00		3.190.400,00
221201 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		398.800,00		398.800,00
221202 AMENAGEMENTS BLD ADOLPHE MAX 19-47		3.206,50		3.206,50
221209 AMORTISSEMENTS SUR DITO		(628.314,69)		(438.960,20)
221210 CONST. BLD ADOLPHE MAX 19-47 - APPARTEME		7.880.288,00		7.880.288,00
221211 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		985.036,00		985.036,00
221212 AMENAGEMENTS BLD ADOLPHE MAX 19-47		366.066,87		0,00
221219 AMORTISSEMENTS SUR DITO		(836.523,26)		(566.894,96)
221300 CONST. BLD ADOLPHE MAX 28-36 - MIXTE		1.800.000,00		1.800.000,00
221301 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		225.000,00		225.000,00
221302 AMENAGEMENTS BLD ADOLPHE MAX 28-36		72.687,58		0,00
221309 AMORTISSEMENTS SUR DITO		(348.993,63)		(238.906,85)
221400 CONST. AV. BRUGMANN 27 A 1060 BXL		3.614.400,00		0,00
221401 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO		0,00		0,00
221409 AMORTISSEMENTS SUR DITO		(2.666,36)		0,00

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

		Ex. 2020		Ex. 2019	
		Rep 2020 --> Clô 2020		Rep 2019 --> Clô 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
221500 CONST. AV BRUGMANN 27 BC1 A 1060 BXL			5.945.600,00		0,00
221501 FRAIS ACCESSOIRES SUR SITO			475.648,00		0,00
221509 AMORTISSEMENTS SUR DITO			(480.034,10)		0,00
221600 CONST QUAI AU FOIN 59-65 BXL			1.720.000,00		0,00
221601 FRAIS ACCESSOIRE SUR DITO			137.600,00		0,00
221609 AMORTISSEMENTS SUR DITO			(162.272,13)		0,00
E. Autres immobilisations corporelles	26		25.875,00		25.875,00
263100 QUOTE-PART INDIVISE 1% IMM.RUE JOSEPH II			25.875,00		25.875,00
IV. Immobilisations financières	28		32.363,00		363,00
288000 CAUTION. VERSES EN NUMERAIRE			363,00		363,00
288010 GARANTIE TAXE IMMEUBLE A L'ABANDON BSA			32.000,00		0,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58		18.047.936,35		22.255.633,11
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		17.135.294,30		21.194.261,61
A. Stocks	30/36		17.135.294,30		21.194.261,61
350000 TERRAIN PARC SAVOY - PL.MARIE-JOSE (80%)			6.786,17		134.706,43
350020 IMMEUBLE RUE SOUVERAINE 7-17 /QUEEN 1839			916.139,66		2.356.538,73
350030 QUOTES-PARTS TERRAINS VILLA VICTORIA			0,00		2.276,39
350050 IMMEUBLE CHAUSSEE D'IXELLES 123 (ONVA)			1.022.368,86		2.242.720,47
350060 QUOTES-PARTS TERRAINS LOUISE 430			832.147,61		2.156.359,59
350070 IMMEUBLE GLACIERES 38%			10.091.660,00		10.091.660,00
350071 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO			807.332,80		807.332,80
350079 REDUCTION VALEUR ACTEES (-)			(807.332,80)		(807.332,80)
350080 IMMEUBLE RUE DE LIGNE 1 A 1000 BXL			3.516.192,00		4.210.000,00
350081 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO			336.800,00		336.800,00
350089 REDUCTION VALEUR ACTEES (-)			(336.800,00)		(336.800,00)
350100 IMMEUBLE AV. SDM 31 A BSA			750.000,00		0,00
350101 FRAIS ACCESSOIRES SUR DITO			90.700,94		0,00
350109 REDUCTION VALEUR ACTEES (-)			(90.700,94)		0,00
VII. Créances à un an au plus	40/41		42.051,38		141.505,59
A. Créances commerciales	40		0,00		110.000,00
404000 PRODUITS A RECEVOIR			0,00		0,00
406000 ACOMPTES VERSES (FOURNISSEURS)			0,00		0,00
406300 ACOMPTE VERSE S/ PROJET QUAI AU FOIN			0,00		110.000,00

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
	01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
B. Autres créances	41	42.051,38		31.505,59
412000 IMP & PRECPTS BELGES A RECUP		28.056,16		27.645,62
416900 DECOMPTES VENTES IMMOBILIERES		13.995,22		3.859,97
IX. Valeurs disponibles	54/58	804.255,08		796.992,36
550100 KBC 434-2652361-94 OREE 20		14.793,99		145.939,36
550101 KBC 735-0566006-96 OREE 20		63.001,81		0,00
550110 KBC 731-0233124-08 PARC SAVOY		1.428,21		9,21
550120 KBC 735-0452685-71 RUE DE LIGNE/BOIS SAU		77.848,98		65.702,86
550130 KBC 737-0475993-57 ADOLPHE MAX		0,00		29.309,54
550200 BELFIUS 068-8926034-24		16.865,69		3.238,07
550210 BELFIUS 088-2519990-22		2.482,12		2.482,12
550220 BELFIUS 068-9045275-52		108,80		145,12
550300 BNP 001-7427775-76 ONVA/ELYSEE		50.677,87		512.233,54
550310 BNP 001-8115838-21 LOUISE 430		492.890,66		8.290,43
550320 BNP 001-8115839-22 SOUVERAINE		11.149,81		955,85
550330 BNP 001-8264788-76 ADOLPHE MAX		47.239,71		22.744,19
550340 BNP 001-8711925-43 ADOLPHE MAX 28		8.342,26		5.942,07
550350 BNP 001-8966491-81 SDM BSA		17.425,17		0,00
580000 VIREMENTS INTERNES (-)		0,00		0,00
X. Comptes de régularisation	490/1	66.335,59		122.873,55
490000 CHARGES A REPORTER		11.235,59		12.673,55
491000 PRODUITS ACQUIS		55.100,00		110.200,00
Montant total de l'actif		53.131.914,49		43.506.802,30

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

		Ex. 2020	Ex. 2019	
		Rep 2020 --> Clô 2020	Rep 2019 --> Clô 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020	01/01/2019 - 31/12/2019	
CAPITAUX PROPRES		10/15	609.809,88	1.709.341,43
I. Capital		10	0,00	75.000,00
A. Capital souscrit		100	0,00	75.000,00
100000 CAPITAL SOUSCRIT			0,00	75.000,00
II. Primes d'émission		11	75.000,00	0,00
111900 AUTRE APPORT INDISPONIBLE HORS CAPITAL			75.000,00	0,00
IV. Réserves		13	971.858,12	943.070,23
A. Réserve légale		130	0,00	7.500,00
130000 RESERVE LEGALE			0,00	7.500,00
B. Réserves indisponibles		131	7.500,00	0,00
2. Autres		1311	7.500,00	0,00
131100 RESERVES STATUTAIREMENT INDISPONIBLES			7.500,00	0,00
C. Réserves immunisées		132	964.358,12	935.570,23
132000 RESERVES IMMUNISEES +VALUES ETALEES			1.050.550,87	986.397,23
132001 PRELEVEMENT SUR DITO			(228.592,75)	(193.227,00)
132100 RESERVES IMMUNISEES TAX SHELTER			142.400,00	142.400,00
V. Bénéfice reporté		140	0,00	691.271,20
140000 RESULTAT REPORTE			0,00	691.271,20
Perte reportée		141	(437.048,24)	0,00
141000 PERTE REPORTEE (-)			(437.048,24)	0,00
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16	262.362,18	333.172,11
B. Impôts différés		168	262.362,18	333.172,11
168200 IMPOTS DIFF +VAL REAL IMM CORP			350.183,63	414.337,27

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
	01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
168201 PRELEVEMENT SUR DITO		(87.821,45)		(81.165,16)
DETTES	17/49	52.259.742,43		41.464.288,76
VIII. Dettes à plus d'un an	17	36.114.443,87		26.488.936,39
A. Dettes financières	170/4	13.973.428,58		14.471.294,49
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	173	12.773.428,58		13.271.294,49
173010 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1268944-94 1M°		687.633,55		750.550,12
173020 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1272658-25 1M°		687.633,55		750.550,12
173030 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1272659-26 1M°		687.633,55		750.550,12
173040 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1272668-35 1M°		687.633,55		750.550,12
173050 CREDIT D'INVESTISSEMT 245-8039435-71 MAX		8.100.081,63		8.302.349,31
173060 CREDIT D'INVESTIS. 245-8435869-66 MAX 30		1.922.812,75		1.966.744,70
2. Autres emprunts	174	1.200.000,00		1.200.000,00
171000 EMPRUNTS OBLIG NON SUBORD CONV		1.200.000,00		1.200.000,00
D. Autres dettes	178/9	22.141.015,29		12.017.641,90
178000 CAUTIONNEMENT REÇUS NUMERAIRE		34.925,40		12.050,00
179100 AVANCES BBR BELGIQUE SPRL		21.533.278,61		11.517.971,27
179101 INTERETS SUR DITO		572.811,28		487.620,63
IX. Dettes à un an au plus	42/48	16.052.625,32		14.808.452,15
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	741.430,52		742.374,12
423010 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1268944-94 1M°		62.916,57		61.674,96
423020 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1272658-25 1M°		62.916,57		61.674,96
423030 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1272659-26 1M°		62.916,57		61.674,96
423040 CREDIT D'INVESTISSMT 420-1272668-35 1M°		62.916,57		61.674,96
423050 CREDIT D'INVESTIS. 245-8039435-71 MAX 45		402.243,52		430.418,98
423060 CREDIT D'INVESTIS. 245-8435869-66 MAX 30		87.520,72		65.255,30
B. Dettes financières	43	15.215.841,00		13.967.824,43
1. Etablissements de crédit	430/8	15.215.841,00		13.967.824,43
430200 CREDIT ROLL-OVER BNP €3,4K SOUVERAINE		0,00		738.900,00
430400 CREDIT ROLL-OVER BNP €12,000K ONVA/ELYSE		0,00		0,00

Bilan interne

24/06/2021

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019
430500 CREDIT ROLL OVER BELFIUS €7,600K GLACIER		6.289.000,00		6.783.000,00
430600 CREDIT ROLL OVER KBC €3,300K LIGNE		0,00		3.300.000,00
430610 AVANCE A TERME KBC €4,225K RUE DE LIGNE		3.176.841,00		0,00
430700 AVANCE A TERME BNP €3,000K MAX 45		3.000.000,00		3.000.000,00
430800 CREDIT ROLL-OVER BNP €2K QUAI AU FOIN		2.000.000,00		0,00
430810 CREDIT ROLL-OVER BNP €750.000 SDM BSA		750.000,00		0,00
433320 BNP 001-8115839-22 SOLDE CREDITEUR		0,00		0,00
433390 FINANCEMENT VERSEMENTS ANTICIPES		0,00		145.924,43
C. Dettes commerciales	44	17.029,66		22.182,40
1. Fournisseurs	440/4	17.029,66		22.182,40
440000 FOURNISSEURS		9.030,88		9.887,68
444000 FACTURES A RECEVOIR		7.998,78		12.294,72
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	276,51		0,00
1. Impôts	450/3	276,51		0,00
450000 IMP BELGES S/ RESULTAT ESTIMES		0,00		0,00
452000 IMP ET TAXES A PAYER		0,00		0,00
453000 PRECOMPTES RETENUS		276,51		0,00
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	0,00		0,00
454000 OFFICE NAT SECURITE SOCIALE		0,00		0,00
455000 REMUNERATIONS		0,00		0,00
F. Autres dettes	47/48	78.047,63		76.071,20
471000 DIVIDENDES DE L'EXERCICE		0,00		0,00
489001 ENGAGEMENT CONVENTION-CADRE TAX SHELTER		0,00		0,00
489010 COMPTE COURANT STEPHANE BENAYM		645,18		0,00
489200 COMPTE COURANT E-MAPROD SA		41.938,20		41.938,20
489201 INTERETS SUR DITO		35.464,25		34.133,00
489990 DECOMPTES ACQUISITIONS IMMOBILIERES		0,00		0,00
X. Comptes de régularisation	492/3	92.673,24		166.900,22
492000 CHARGES A IMPUTER		40.491,31		52.594,94
492006 INTERETS COURUS NON ECHUS SOUVERAINE		0,00		0,00
492008 INTERETS COURUS NON ECHUS GLACIERES		0,00		0,00
492009 INTERETS COURUS NON ECHUS RUE DE LIGNE		0,00		0,00
492010 INTERETS COURUS NON ECHUS BLVD A.MAX		0,00		0,00

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
	01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
493000 PRODUITS A REPORTER		52.181,93		114.305,28
Montant total du passif		53.131.914,49		43.506.802,30

Bilan interne

24/06/2021

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Cl6 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Cl6 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019
COMPTE DE RESULTATS				
I. Ventes et prestations		7.739.306,30		8.406.872,69
A. Chiffre d'affaires	70	7.691.469,30		8.539.159,51
704000 VENTES TERRAINS PARC SAVOY		193.024,00		0,00
704020 VENTES QP TERRAINS PROJET QUEEN 1839		2.201.680,00		2.331.620,00
704200 VENTES QP TERRAINS PROJET VICTORIA		30.000,00		0,00
704300 VENTES QP TERRAINS LOUISE 430		1.484.945,00		374.290,00
704400 VENTES QP TERRAINS+COQUES ELYSEE BIB		1.426.385,19		3.551.284,05
704410 VENTES QP TERRAINS+COQUES ELYSEUM BBR B.		175.628,45		1.169.129,80
704500 VENTES QP TERRAINS RUE DE LIGNE		1.113.458,34		0,00
705000 PRESTATIONS / LOCATION OREE 20		273.236,95		317.622,18
705100 PRESTATIONS / LOCATION ADOLPHE MAX 45		606.926,65		738.138,48
705110 PRESTATIONS / LOCATION ADOLPHE MAX 28		131.084,72		1.975,00
707000 PRESTATIONS / OCCUPATION GLACIERES		55.100,00		55.100,00
B. En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	71	0,00		(196.177,55)
717100 BENEF PRIS/CPTE CMD EN COURS		0,00		(196.177,55)
D. Autres produits d'exploitation	74	47.837,00		63.890,73
743000 PRODUITS D'EXPLOITATION DIVERS		0,00		2.800,00
743100 PRECOMPTE IMMOBILIER RECUPERE - QP VTE		2.459,46		0,00
743300 REVENUS LOCATIFS DIVERS PARKINGS		2.927,05		435,60
743900 AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION DIVERS		38.545,90		56.300,00
744000 REMBOURSEMENT SINISTRE ASSURANCES		2.653,38		4.355,13
747000 RECUPERATION DE CHARGES		1.251,21		0,00
II. Coût des ventes et des prestations		(7.470.445,16)		(6.940.937,94)
A. Approvisionnements et marchandises	60	(4.808.967,31)		(5.645.127,46)
2. Stocks: réduction (augmentation)	609	(4.808.967,31)		(5.645.127,46)
609500 VAR STOCK TERRAIN PARC SAVOY		(127.920,26)		0,00
609520 VAR.STOCK Q-P TERRAINS QUEEN 1839		(1.440.399,07)		(1.525.943,67)
609530 VAR.STOCK Q-P TERRAINS VILLA VICTORIA		(2.276,39)		0,00
609550 VAR.STOCK Q-P TERRAINS ELYSEE (ONVA) BIB		(1.040.219,92)		(2.861.010,51)
609551 VAR.STOCK Q-P TERRAINS ELYSEUM BBR BELG		(180.131,69)		(954.211,09)
609560 VAR.STOCK Q-P TERRAINS LOUISE 430		(1.324.211,98)		(303.962,19)
609570 VAR.STOCK Q-P TERRAINS RUE DE LIGNE		(693.808,00)		0,00

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
	01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
B. Services et biens divers	61	(296.377,31)		(143.914,64)
611000 ENTRETIEN & REPARATIONS IMM. ACTIVES		0,00		(34.896,94)
611001 ENTRETIEN & REPARATIONS OREE 20		(11.850,42)		0,00
611002 ENTRETIEN & REPARATIONS MAX 45		(37.181,42)		0,00
611003 ENTRETIEN & REPARATIONS MAX 30		(5.620,27)		0,00
612001 EAU - AV. DE L'OREE 20		(3.618,06)		(4.167,83)
612002 EAU - BOULEVARD ADOLPHE MAX 45		(1.031,39)		(827,92)
612003 EAU - BOULEVARD ADOLPHE MAX 30		(1.272,79)		0,00
612021 ELECTRICITE/GAZ - AV. DE L'OREE 20		(10.702,69)		(13.843,17)
612022 ELECTRICITE/GAZ - BLD ADOLPHE MAX 45		(10.625,79)		(3.147,57)
612023 ELECTRICITE/GAZ - BLD ADOLPHE MAX 36		(11.846,83)		0,00
612101 TELEPHONIE - AV. DE L'OREE 20		(1.479,89)		(1.270,52)
612102 TELEPHONIE - BLD ADOLPHE MAX 45		(1.438,96)		(2.033,00)
612302 PETIT MATERIEL		(229,39)		(1.809,52)
612303 PRODUITS D'ENTRETIEN / CONSOMMABLES		(230,00)		(384,00)
613101 ASSURANCE - AV. DE L'OREE 20		(3.058,93)		(2.967,30)
613104 ASSURANCE - RUE DE LIGNE 1		(1.441,09)		(3.842,52)
613105 ASSURANCE - BLD ADOLPHE MAX 45		(8.644,30)		(8.349,25)
613106 ASSURANCE - BLD ADOLPHE MAX 30		(1.740,13)		0,00
613107 ASSURANCE - QUAI AU FOIN 59-65		(1.251,21)		0,00
613109 ASSURANCE - AV. BRUMANN 27 A 1060 BXL		(237,40)		0,00
613120 ASSURANCE R.C. EXPLOITATION		(75,00)		0,00
613209 HONORAIRES HUISSIERS DE JUSTICE		(868,95)		0,00
613210 HONORAIRES AVOCATS		(13.187,76)		(10.389,07)
613211 HONORAIRES NOTAIRES		(31.305,52)		(8.523,15)
613212 HONORAIRES COMPTABLES		(11.295,48)		(11.919,58)
613213 HON. & COMMISSIONS AGENTS IMMOBILIERS		(24.935,01)		(13.733,50)
613214 HONORAIRES ARCHITECTES & GEOMETRES		(84.421,72)		(20.247,17)
613215 FRAIS DE GESTION SECRETARIAT SOCIAL		(548,38)		(541,39)
613219 AUTRES HONORAIRES / FRAIS DE GESTION		(14.632,53)		(416,24)
613220 FRAIS D'ACTES		(1.335,00)		(532,50)
613221 FRAIS D'ACTES (A LA VENTE)		(198,00)		0,00
613250 FORMALITES LEGALES		(73,00)		(72,50)
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	(19.707,69)		(17.504,60)
620300 REMUNERATIONS - OUVRIERS		(12.392,04)		(11.047,96)
621000 COTISATIONS PATR ASS SOCIALES		(6.165,20)		(5.338,54)
621010 COTISATIONS VACANCES OUVRIERS		(1.225,39)		(1.185,67)
621800 REDISTRIBUTION DES CHARGES SOCIALES (-)		289,94		283,05
623000 AUTRES FRAIS DE PERSONNEL		(215,00)		(215,48)
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	(2.079.632,63)		(908.633,75)

Bilan interne

24/06/2021

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019
630200 DOT AMORT IMMO CORPORELLES		(748.322,63)		(852.383,75)
630900 DOT RED VAL IMMO CORPORELLES		(1.331.310,00)		(56.250,00)
E. Réd. de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	631/4	(90.700,94)		0,00
631000 DOT RED VALEUR SUR STOCKS		(90.700,94)		0,00
G. Autres charges d'exploitation	640/8	(175.059,28)		(225.757,49)
640003 TAXES REGIONALES		(6.424,55)		(21.658,43)
640005 TAXES COMMUNALES (permis lotiss./urban.)		0,00		(15,00)
640006 TAXES COMMUNALES (réserv. stationnement)		0,00		(114,03)
640007 TAXES COMMUNALES (surfaces de bureau)		(701,25)		(44.304,96)
640008 TAXES COMMUNALES (emplacements parkings)		0,00		(1.539,00)
640009 TAXES COMMUNALES (construct/transf.bâti)		(404,80)		0,00
640010 TAXES COMMUNALES AUTRES		(9.334,71)		0,00
640200 COTISATION SOCIETAIRE		(868,00)		(868,00)
640301 PRECOMPTE IMMOBILIER OREE 20		(38.620,92)		(38.073,64)
640302 PRECOMPTE IMMOBILIER PARC SAVOY		0,00		(0,49)
640304 PRECOMPTE IMMOBILIER GLACIERE 38%		(21,06)		(20,77)
640305 PRECOMPTE IMMOBILIER BLD ADOLPHE MAX		(87.509,50)		(67.050,26)
640306 PRECOMPTE IMMOBILIER RUE DE LIGNE		0,00		(38.437,14)
640307 PRECOMPTE IMMOBILIER CHEE D'IXELLES 203		(644,46)		0,00
640308 PRECOMPTE IMMOBILIER SDM BSA		(24.898,03)		0,00
640399 PRECOMPTE IMMOBILIERS S/ QP INDIVISES		0,00		(26,03)
640400 DROITS D'ENREGISTREMENT		(1.432,00)		(525,00)
640420 FRAIS DE MAINLEVEE		(4.200,00)		(12.791,99)
643000 CHARGES EXPLOITATION DIVERSES		0,00		(332,75)
III. Bénéfice d'exploitation	70/64	268.861,14		1.465.934,75
Perte d'exploitation	64/70			
IV. Produits financiers	75/76B	3.648,05		97,57
A. Produits financiers récurrents	75	3.648,05		97,57
2. Produits des actifs circulants	751	3.646,59		97,39
751001 INTERETS COMPTES BANCAIRES		0,00		2,27
751002 INTERETS SUR ACOMPTES VERSES S/ VENTES		8,86		95,12
751009 INTERETS MORATOIRES		1.027,73		0,00
751010 RENDEMENT FINANCIER TAX SHELTER		2.610,00		0,00
3. Autres produits financiers	752/9	1,46		0,18

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
	01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
754100 DIFF. DE PAIEMENT / ECARTS D'INVENTAIRES		1,46		0,18
V. Charges financières	65/66B	(751.990,01)		(766.573,34)
A. Charges financières récurrentes	65	(751.990,01)		(766.573,34)
1. Charges des dettes	650	(740.509,50)		(756.551,20)
650001 INTERETS SUR C/C SOCIETES APPARENTEES		(86.521,90)		(110.797,38)
650231 INT.S/ ROLL-OVER BNP SOUVERAINE		(1.931,92)		(36.172,29)
650240 INT.S/ ROLL-OVER BNP ONVA-ELYSEE		0,00		(9.374,51)
650250 INT.S/ ROLL-OVER BELFIUS €7,600K GLACIE		(150.703,66)		(146.658,95)
650251 INT.S/ CREDIT D'INVEST. 420-1268944-94		(15.145,68)		(16.279,33)
650252 INT.S/ CREDIT D'INVEST. 420-1272658-25		(15.145,68)		(16.279,33)
650253 INT.S/ CREDIT D'INVEST. 420-1272659-26		(15.145,68)		(16.279,33)
650254 INT.S/ CREDIT D'INVEST. 420-1272668-35		(15.145,68)		(16.279,33)
650255 CREDIT D'INVESTISSEMT 245-8039435-71 MAX		(196.676,43)		(203.709,27)
650260 INTERETS S/ AVANCE A TERME RUE DE LIGNE		(147.529,18)		(146.287,50)
650270 INTERETS S/ AVANCE A TERME MAX 45		(35.770,84)		(38.020,82)
650271 INTERETS S/ AVANCE A TERME MAX 30		(37.174,45)		0,00
650280 INT/FRAIS S/ ROLL-OVER BNP QUAI AU FOIN		(19.988,89)		0,00
650281 INT/FRAIS S/ ROLL-OVER BNP SDM BSA		(3.419,43)		0,00
650290 INTERETS S/ FINANC. VERSEMENTS ANTICIPES		(145,95)		(313,02)
650800 INTERETS SUR COMPTES A VUE BANCAIRES		(14,13)		(100,14)
650910 INTERETS DE RETARD / PENALITES		(50,00)		0,00
3. Autres charges financières	652/9	(11.480,51)		(10.022,14)
654100 DIFF. DE PAIEMENT / ECARTS D'INVENTAIRES		(0,18)		(3,87)
659000 FRAIS BANCAIRES		(11.480,33)		(10.018,27)
VI. Bénéfice de l'exercice avant impôts	70/66			699.458,98
Perte de l'exercice avant impôts	66/70	(479.480,82)		
VII. A. Prélèvements sur les impôts différés	780	10.505,51		12.430,12
780000 PRELEVEMENTS IMPOTS DIFFERES		10.505,51		12.430,12
VIII. Impôts sur le résultat	67/77	410,54		(222.355,07)
A. Impôts	670/3	0,00		(222.355,07)
670001 PRECOMPTE MOBILIER		0,00		(0,68)
670010 VERSEMENTS ANTICIPES		0,00		(250.000,00)
670100 EXCEDENT VERS FISC ACTIF (-)		0,00		27.645,62

Bilan interne

24/06/2021

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2020		Ex. 2019	
	Rep 2020 --> Clô 2020		Rep 2019 --> Clô 2019	
	01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019	
671100 SUPPLEMENTS IMPOTS ESTIMES		0,00		(0,01)
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	410,54		0,00
771100 REGUL IMPOTS BELGES ESTIMES		410,54		0,00
IX. Bénéfice de l'exercice	70/67			489.534,03
Perte de l'exercice	67/70	(468.564,77)		
X. Prélèvements sur les réserves immunisées	789	31.516,53		29.591,92
789000 PRELEVEMENTS RES IMMUNISEES		31.516,53		29.591,92
XI. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68			519.125,95
Perte de l'exercice à affecter	68/70	(437.048,24)		

Bilan interne

24/06/2021

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020		Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019	
		01/01/2020 - 31/12/2020		01/01/2019 - 31/12/2019
AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS				
A. Bénéfice à affecter	70/69	254.222,96		691.271,20
Perte à affecter	69/70			
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68			519.125,95
Perte de l'exercice à affecter	68/70	(437.048,24)		
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	691.271,20		172.145,25
790000 BENEFICE REPORTE EX PRECEDENT		691.271,20		172.145,25
D. Bénéfice à reporter	693	0,00		(691.271,20)
693000 BENEFICE A REPORTER		0,00		(691.271,20)
Perte à reporter	793	437.048,24		0,00
793000 PERTE A REPORTER		437.048,24		0,00
F. Bénéfice à distribuer	694/7	(691.271,20)		0,00
1. Rémunération du capital	694	(691.271,20)		0,00
694000 REMUNERATION DU CAPITAL		(691.271,20)		0,00

Bilan interne

24/06/2021

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2020 Rep 2020 --> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020	Ex. 2019 Rep 2019 --> Clô 2019 01/01/2019 - 31/12/2019
Comptes hors PCMN		