
ELITIS PROPERTY MANAGEMENT SA

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 4 ANS DU 06/07/2022 AU 05/07/2026 PAR ELITIS PROPERTY MANAGEMENT SA

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ELITIS PROPERTY MANAGEMENT SA

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

22 juin 2022

**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

Certains risques et incertitudes que l'Émetteur estime importants à la date de la Note d'Information sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations (paiement des intérêts et remboursement du principal). Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Risques liés à l'émetteur et à ses activités

Certains risques et incertitudes liés à l'Émetteur et à ses activités que l'Émetteur estime importants, à la date de cette Note d'Information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution ou un report du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés par l'Émetteur ou en altérer la gestion, ce qui à terme pourrait affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses engagements envers les Obligataires.

Etant actif dans le secteur de gestion locative et courtage en immobilier, l'Émetteur est soumis à des risques inhérents à ce secteur et notamment aux risques suivants :

- **RISQUE ÉCONOMIQUE : HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT ET DIMINUTION DE L'ATTRAIT ÉCONOMIQUE :**

Le marché immobilier résidentiel belge se caractérise par une certaine stabilité. Les taux d'intérêt historiquement bas que nous avons connu depuis quelques années ont eu pour conséquence de maintenir une demande forte et d'augmenter les prix. Néanmoins la hausse des taux hypothécaires à long terme pourrait avoir comme possible effet qu'une partie de ces investisseurs opportunistes se détournent de cette classe d'actifs, pouvant entraîner ainsi une baisse de la demande, ce qui signifie que l'Émetteur rencontrerait des difficultés à poursuivre la croissance de son portefeuille de biens immobiliers sous gestion (et donc à réaliser son chiffre d'affaires).

- **RISQUE ÉCONOMIQUE : MODIFICATION DE LA FISCALITE IMMOBILIERE**

Toute évolution de la législation fiscale concernant les loyers pourrait affecter le rendement locatif et susciter des mesures d'économie de la part de propriétaires-investisseurs qui se détourneraient de leur contrat de gestion locative confié à l'Émetteur et partant, affecter le rythme de croissance de son chiffre d'affaires.

- **RISQUES LIÉS AU RETARD D'ACHÈVEMENT DES PROJETS IMMOBILIERS :**

Il y a un risque que les prometteurs qui développent les projets immobiliers rencontrent certains problèmes lors de la construction ou rénovation (ex. prolongation du délai d'obtention des permis, défaillance d'un sous-traitant, intempéries, malfaçons, prix et disponibilité des matériaux...). De

tels problèmes peuvent entraîner un retard de l'achèvement des projets immobiliers commercialisés et entraîner un décalage de la prise d'effet des contrats de gestion locative signés avec l'Émetteur.

➤ **RISQUES D'ASSURANCES :**

Si l'Émetteur encourait un dommage en relation avec son activité de courtage immobilier qui ne serait pas, ou pas suffisamment, couvert par les polices d'assurances, cela pourrait avoir un impact négatif sur les résultats financiers de l'Émetteur.

➤ **COVID-19**

Dans le cadre spécifique de la crise Covid-19 et en cas de résurgence de la pandémie, il pourrait y avoir un ralentissement des ventes en raison de la difficulté à pouvoir rencontrer les prospects et organiser des événements de présentation et, pour certains projets, un possible ralentissement dans la livraison des biens et donc la prise d'effet des contrats de gestion locative, sans qu'il soit possible, à ce stade, d'estimer un quelconque impact sur les résultats et la trésorerie. S'ils se matérialisent, ces risques, dont la probabilité est faible, pourraient avoir une incidence sur les flux de trésorerie (notamment par le recul d'encaissement des commissions et honoraires).

Risques liés aux Obligations

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.

Les Obligations sont par ailleurs subordonnées aux futurs emprunts bancaires, ce qui signifie que le remboursement des Obligations sera subordonné au remboursement d'éventuels futurs financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque accru que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite ou de défaut.

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 :	ELITIS PROPERTY MANAGEMENT
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	25 Boulevard Baudouin 1 ^{er} , 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve
Numéro d'entreprise (BCE) :	0479.544.442
Adresse du site internet de l'émetteur :	https://elitisrealestate.be (page Elitis Property Management en construction)

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est une société active dans l'immobilier proposant deux activités distinctes, la gestion d'immeubles de placement (1.100 unités sous gestion en 2022) et la vente/location de maisons et d'appartements :

a) Activité de gestion d'immeubles de placement

L'Émetteur s'occupe de la gestion locative des immeubles de placement issus des ventes réalisées par Elitis Real Estate SA (un de ses deux actionnaires).

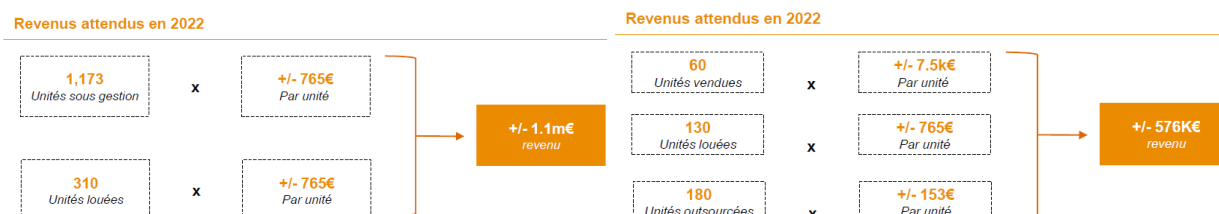
C'est un domaine d'activité présentant diverses caractéristiques :

- C'est un secteur présentant peu de concurrence ;
- Il s'agit d'un marché en croissance dans un monde où les gens cherchent à faire des placements sûrs en investissant dans l'immobilier ;
- L'avantage de cette activité est qu'il s'agit d'un flux de revenus récurrents.

b) Activité d'agence immobilière

L'Émetteur est également présent sur le marché de l'immobilier en tant qu'agent :

- L'Émetteur propose un choix large de maisons et d'appartements à louer ou à acheter ;
- Il s'agit de biens accueillants où chaque personne intéressée peut se sentir immédiatement chez elle.



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) :

Actionnaire	Pourcentage du capital
Elitis Real Estate SA	87%
Wilink Real Estate SA	13%

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

L'Émetteur a fait l'acquisition en décembre 2021 de deux fonds de commerce, dont les vendeurs, sociétés liées, sont devenus ses actionnaires par apport partiel de leurs créances. Leurs prix de vente ont été déterminés par le management sur base de leur connaissance des multiples de marché.

a. *Elitis Real Estate SA:*

- Fonds de commerce : activité de gestion locative des immeubles de placement vendus par Elitis Real Estate SA.
- Le rachat a été réalisé pour un montant de 1.781.761 EUR financé via :
 - un prêt vendeur de 1.280.000 EUR ;
 - une augmentation en capital de 500.000 EUR.

b. *Wilink Real Estate SA:*

- Fonds de commerce : activité d'agence immobilière classique qui est en priorité déployée en support de la gestion locative pour d'une part mettre les immeubles d'investissement en location mais aussi organiser pour compte des propriétaires leur revente avec plus-value à l'issue de la période de détention recommandée par le plan financier.
- Le rachat a été réalisé pour un montant de 763.612 EUR financé via :
 - un prêt vendeur de 563.000 EUR ;
 - une augmentation du capital de 200.000 EUR.

Les actionnaires de l'Émetteur ont donc consenti des prêts vendeurs à hauteur de 1.842.000 EUR à l'Émetteur de manière suivante :

- Elitis Real Estate SA : 1.200.000 EUR, ne portant pas intérêt ;
- Wilink Real Estate SA : 588.000 EUR, ne portant pas intérêt ; et
- Sociétés liées (*cash pooling*) : 54.000 EUR (sous forme d'avances en compte courant).

Un remboursement linéaire de ces prêts vendeurs est prévu à partir de 2022 à hauteur de 100.000 EUR par entité donc 200.000 EUR au total par an.

Les prêts consentis par Elitis Real Estate SA et Wilink Real Estate SA sont d'un rang inférieur par rapport à toute somme due en relation avec les Obligations, s'agissant de remboursement en capital ou d'intérêts échus. Cette subordination ne vaut toutefois que pour le solde dû à Elitis Real Estate SA et Wilink Real Estate SA constatés au moment de toute éventuelle situation de défaut de l'Émetteur à honorer des paiements en capital ou en intérêts échus aux Obligataires (et n'empêche donc pas le remboursement linéaire planifié dans le plan financier, tel que visé ci-avant).

En dehors de ce qui précède, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre les actionnaires susvisés, et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

4. Organe d'administration

Composition

L'Émetteur est administré par un conseil d'administration composé comme suit :

- Elitis Real Estate SA (BCE n° 0677.629.627) – représentée par M. Tim Sablon ;
- ALTRO FINANCE & INSURANCE BELGIUM SA (BCE n° 0894.334.951) – représentée par M. Gianni Luyckx ; et
- Mme Maité Dejean.

L'Émetteur atteste 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 n'est pas comme tel rémunéré. Le budget 2022 prévoit cependant que le représentant permanent de l'administrateur Elitis Real Estate SA voit ses prestations de gestion rémunérées à hauteur de 16.000 EUR par mois via sa société de management.

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

5. Conflit d'intérêts

Les actionnaires de l'Émetteur ont un conflit d'intérêts dans la mesure où une partie du produit de l'Offre sera utilisée pour le remboursement d'une partie des prêts vendeurs consentis à l'Émetteur dans le cadre de l'acquisition des fonds de commerce (cf. ci-dessus).

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

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 sont repris en annexe 2.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2019 et 2020 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

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

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/03/2022, ses capitaux propres s'élèvent à 728.310 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/03/2022, son endettement s'élève à 1.642.610 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Belfius	150.000	N/A
Compte courant Elitis Real Estate	996.705	N/A
Compte courant Wilink Real Estate	495.903	N/A

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social auquel ont trait les derniers comptes annuels visés ci-avant et la date de la Note d'Information, sous réserve de l'acquisition des deux fonds de commerce et des apports partiels de créances en capital, tels que visés ci-avant.

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	1.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	23/06/2022
Date de clôture de l'Offre	05/07/2022
Date d'émission prévue des Obligations	06/07/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	06/07/2022
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 un million d'euros (1.000.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

En cas de clôture anticipée, une notification sera publiée dès que possible sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com). 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 un million d'euros (1.000.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

Le montant des intérêts ainsi dus sera calculés sur une base Exact/Exact ICMA, le résultat étant arrondi à la deuxième (2^{ème}) 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 cinq cent mille euros (500.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

Résultats de l'Offre de souscription

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

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 05/07/2022, 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 06/07/2022. 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 aux articles 7:27 et 7:28 ainsi que l'article 7:32 du Code des sociétés et des associations.

Les Obligations seront émises sous forme d'inscriptions nominatives dans le Registre des Obligataires. La propriété des Obligations sera établie par une inscription au Registre des Obligataires et ce, conformément à l'article 7:32 du Code des sociétés et associations.

Frais de l'Emission

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

B. Raisons de l'Offre

1. Utilisation projetée des montants recueillis

Le produit de l'Offre sera utilisé afin de (le « Projet ») :

1. Financer l'acquisition en 2023 et 2025 de deux portefeuilles de biens immobiliers sous gestion locative, comprenant chacun 650 actifs.

L'un des objectifs de l'Émetteur est d'étendre ses activités de gestion d'immeubles de placement via l'achat de portefeuilles comportant 650 unités par acquisition. Les cibles potentielles concernent:

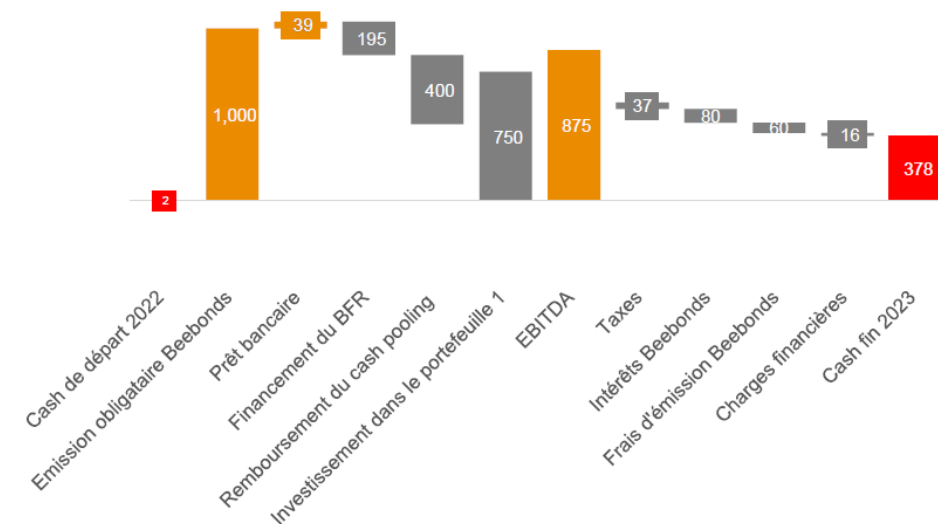
- Une grande agence traditionnelle (vente et location) dans le sud du pays ayant également un portefeuille de gestion ;
- Un partenariat avec une société active dans le nord du pays spécialisée dans la promotion d'immobilier d'investissement (en ce compris, chambres de soin et kots étudiants). Cette société pourra ouvrir son portefeuille de biens et apporter des unités à mettre sous gestion locative.

2. Financer son besoin en fonds de roulement (168.000 EUR en 2022 et 27.000 EUR en 2023) suite à l'augmentation des activités en 2022.

3. Rembourser partiellement les prêts vendeurs obtenus en mars 2022 (200.000 EUR en 2022 et 200.000 EUR en 2023) pour l'acquisition des fonds de commerce de Elitis Real Estate SA et Wilink Real Estate SA.

2. Détails du financement du projet

Besoin de financement 2022



Commentaires :

1. Au 01/01/2022, avant la mise en œuvre des 2 acquisitions décrites ci-dessus, l'Émetteur dispose d'un cash de 2.000 EUR ;
2. Durant l'année 2022, l'Émetteur souhaite obtenir plusieurs sources de financement :
 - Un prêt bancaire de 38.500 EUR pour le financement des pécules de vacances et des primes de fin d'année ;
 - L'Emprunt Obligataire de 1.000.000 EUR.
3. Grâce aux fonds levés:

- L'Émetteur souhaite investir dans l'acquisition d'un portefeuille de gestion d'immeubles de placement pour un montant estimé de 750.000 EUR ;
- L'Émetteur financera son besoin en fonds de roulement (168.000 EUR en 2022 et 27.000 EUR en 2023).
- L'Émetteur rembourse partiellement les prêts vendeurs obtenus en mars 2022 (200.000 EUR en 2022 et 200.000 EUR en 2023) ;

4. L'Émetteur remboursera également les intérêts de l'Emprunt Obligataire ainsi que les frais liés à cette levée.

Sources de financement

L'Émetteur va financer l'ensemble de son expansion de manière suivante :

1. Une augmentation de capital intervenue en mars 2022 comme suit:
 - Altro SA a reçu 1.752 nouvelles actions en contrepartie de son apport de 267.000 EUR.
 - Altro sa a ensuite cédé ses actions à Elitis Real Estate pour 1€ symbolique*.
 - nouvelles actions en faveur de Elitis Real Estate SA en contrepartie de son apport de 767.000 EUR ;
 - nouvelles actions en faveur de Wilink Real Estate SA en contrepartie de son apport de 200.000 EUR.
2. Des prêts vendeurs à hauteur de 1.842.000 EUR :
 - Elitis Real Estate SA a octroyé un prêt vendeur de 1.200.000 EUR ;
 - Wilink Real Estate SA a octroyé un prêt vendeur de 588.000 EUR ;
 - des sociétés liées à l'Émetteur ont octroyé 54.000 EUR en forme d'avance en compte courant (cash pooling).
3. Un « *Straight loan* » de 150.000 EUR auprès d'une institution bancaire belge ayant les caractéristiques suivantes :
 - Lorsqu'un montant est tiré de ce prêt, le taux d'intérêt s'appliquant est de Euribor + 2,35% ;
 - Le montant non tiré se voit appliquer un taux d'intérêt de 0,08% ;
 - Ce prêt a pour but unique de financer le BFR ;
 - Durée: indéterminée.
4. Un Emprunt Obligataire, objet de cette Note, à hauteur de 1.000.000 EUR.

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

Business plan

en k€	2020	2021	2022 ¹	2023	2024	2025	2026
2 Chiffre d'affaires	0	0	1,711	2,400	2,539	3,314	3,467
- Gestion	0	0	897	1,468	1,572	2,212	2,322
- Gestion locative	0	0	237	337	354	472	495
- Ventes	0	0	450	463	477	492	506
- Locations	0	0	127	131	135	139	143
Coûts	9	4	1,401	1,835	1,890	2,345	2,415
3 - Frais de personnel	0	0	750	925	952	1,127	1,161
4 - Frais de location	0	0	49	51	52	54	55
- Dépenses générales	9	4	561	818	842	1,119	1,153
- Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0
- Frais de services partagés	0	0	41	42	43	45	46
5 EBITDA	-9	-4	311	564	648	969	1,052
Amortissements	-24	-23	-255	-330	-330	-410	-410
6 Résultat financier	-4	-4	-108	-88	-88	-88	-48
Intérêts des dettes subordonnées	0	0	0	0	0	0	0
Financement intra-groupe	-11	-10	0	0	0	0	0
Résultat exceptionnel	-8	0	0	0	0	0	0
Résultat net avant taxe	-55	-41	-52	147	231	471	594
Taxes	0	0	0	-37	-58	-118	-149
Résultat net	-55	-41	-52	110	173	354	446
Croissance des revenus	-	-	-	40.2%	5.8%	30.5%	4.6%
marge EBITDA	-	-	18.1%	23.5%	25.5%	29.2%	30.3%
Evolution du nombre d'unité sous gestion	-	-	1173	1882	1976	2725	2861
Evolution du nombre d'unité vendue	-	-	60	62	64	66	68
Evolution du nombre d'unité en location	-	-	310	319	329	339	349
Evolution FTE	-	-	6	9	9	12	12

Commentaires :

1. L'Emetteur était connu sous le nom de Stracto (E.A.S.B) jusqu'en mars 2022. Stracto était une société de consultance en management qui n'exerçait plus d'activités depuis plusieurs années ;
2. Le chiffre d'affaires augmente significativement en 2023 et en 2025 suite aux deux acquisitions de portefeuille de gestion d'immeubles. Le business plan du Management prend en compte une augmentation de 650 unités par transaction ;
3. Les frais de personnel et les dépenses générales suivent la même logique, avec une augmentation importante en 2023 et 2025 en relation avec l'acquisition complémentaires des 2 fonds de commerce ;
4. Les frais de services partagés et les frais de location restent plus ou moins stables hors inflation. Nous pouvons voir une légère augmentation en relation avec l'acquisition complémentaire des 2 fonds de commerce ;
5. Suite à l'augmentation significative du nombre d'unités en gestion, le taux de marge EBITDA grimpe jusque 30% en 2026 sous l'effet des synergies et l'effets d'échelle des volumes traités sous gestion ;
6. Les charges financières sont principalement liées aux intérêts de l'Emprunt Obligataire de 80.000 EUR par an.

Cashflow

en k€	2022	2023	2024	2025	2026
EBITDA	311	564	648	969	1,052
Résultat exceptionnel	0	0	0	0	0
Taxes	0	-37	-58	-118	-149
BFR	-168	-27	-6	-30	-7
1 Cashflow des activités opérationnelles (1)	143	501	584	821	897
Investissement	-2,543	-750	0	-800	0
2 Cashflow des activités d'investissements (2)	-2,543	-750	0	-800	0
Prêts bancaires	38	0	0	0	0
Autres charges financières	-8	-8	-8	-8	-8
Beebonds	1,000	0	0	0	-1,000
Intérêts Beebonds	0	-80	-80	-80	-80
Frais beebonds	-60	0	0	0	0
Augmentation prêts vendeurs	1,843	0	0	0	0
Remboursement prêts vendeurs	-200	-200	-200	-200	-200
Capital	700	0	0	0	0
3 Cashflow des activités de financements (3)	3,313	-288	-288	-288	-1,288
Cash de la période (1) + (2) + (3)	913	-537	296	-267	-392
Cash début de période	2	915	378	675	407
Cash fin de période	915	378	675	407	16

Transaction réalisée en mars 2022 (achat des 2 fonds de commerce)

Commentaires :

1. Les cashflows des activités opérationnelles sont négativement impactés par la croissance du besoin en fond de roulement (1) suite à l'acquisition des 2 fonds de commerce en 2022 et (2) suite à l'augmentation du nombre d'unités sous gestion en 2023 et 2025.
2. Les cashflows des activités d'investissement représentent les prix des acquisitions des 2 portefeuilles d'unités sous gestion pour un montant total de €1.5m. Les investissements en ordinateur ou autres passent directement en P&L dans les dépenses opérationnelles.
3. Les cashflows des activités de financement sont principalement impactés par les éléments suivants :
 - a. Prêts vendeurs de Wilink Real Estate SA et Elitis Real Estate SA en 2022, remboursé linéairement chaque année à partir de 2022 à hauteur de 200K€/an
 - b. L'Emprunt Obligataire :
 - i. Prêt obtenu en 2022 ;
 - ii. Premier versement des intérêts en 2023 ;
 - iii. Frais BeeBonds de 6% payé en 2022 ;
 - iv. Versement du capital et des derniers intérêts en 2026.

Sur base de ce business plan, l'Émetteur est capable (1) de payer les intérêts de l'Emprunt Obligataire chaque année et (2) de rembourser le capital en 2026. Si le cashflow devait être plus bas pour différentes raisons, l'Émetteur pourrait toujours (partiellement) se refinancer en 2026.

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 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). En cas de défaut de l'Émetteur, les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur (sans préjudice de la possibilité pour l'Émetteur de rembourser ces avances avant la Date d'Échéance).
Devise	EURO
Dénomination	ELITIS PROPERTY MANAGEMENT - 8% - 4 ans du 06/07/2022 au 05/07/2026
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	05/07/2026
Date de Remboursement à l'Échéance	06/07/2026
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à la Date de Remboursement à l'Échéance conformément à l'article 8 des Termes et Conditions des Obligations ou de manière anticipée conformément à l'article 9 des Termes et Conditions.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'Intérêt (annuel brut)	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 05/07/2023, 05/07/2024 05/07/2025, et 05/07/2026.
ISIN	BE6336271372

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 l'Émetteur pour les exercices clôturés 31/12/2019 et 31/12/2020.

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 7 - articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	ELITIS PROPERTY MANAGEMENT, une société anonyme ayant établi son siège à 25 Boulevard Baudouin 1 ^{er} , 1348 Ottignies-Louvain-la-Neuve et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0479.544.442.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million d'euros (1.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de quatre (4) années, entre le 06/07/2022 et le 05/07/2026 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6336271372.
<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 22 juin 2022 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 7 - article 7:32 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

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

1.2. Forme des Obligations

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 7 - articles 7:62 à 7:64 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 7 - article 7:34 du Code des sociétés et des associations, la propriété des Obligations est établie par une inscription nominative au nom de chaque Obligataire dans le Registre des Obligataires ; chaque Obligataire devant recevoir un certificat attestant du montant nominal pour lequel il y sera inscrit.

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

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de cinq cents euros (500 EUR).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million d'euros (1.000.000 EUR) représenté par deux mille (2.000) Obligations de chacune cinq cents euros (500 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de quatre (4) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 06/07/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 05/07/2026. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 06/07/2026. 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'Émission, 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 cinq cents euros (500 EUR) avec un minimum de cinq cents euros (500 EUR) par Investisseur.

4. Rang des Obligations - Subordination

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

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

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

En cas de défaut de l'Émetteur, les Obligations ont un rang supérieur aux avances faites par les actionnaires de l'Émetteur (sans préjudice de la possibilité pour l'Émetteur de rembourser ces avances avant la Date d'Échéance).

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société anonyme 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 0479.544.442;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur.

6. Intérêts

6.1. Taux d'Intérêt

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

6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

6.3. Paiement des Intérêts

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

7. Paiement

7.1. Paiements

Sans préjudice du Livre 7 - article 7:34 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

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

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

7.2. Retard de Paiement

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

7.3. Fiscalité

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

8. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 06/07/2026 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 7 - articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) proposer à l'Assemblée Générale des 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 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 ;

- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

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

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

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 7 - articles 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations.

Une Assemblée Générale des Obligataires peut être convoquée dans le respect du Livre 7 - articles 7:164 et 7:165 du Code des sociétés et des associations, aux fins de prendre certaines décisions à propos des Obligations, y compris la modification de certaines dispositions des Termes et Conditions, sous réserve de l'accord de l'Émetteur. Conformément au Livre 7 - articles 7:162 et 7:163 du Code des sociétés et des associations, l'Assemblée Générale des Obligataires a le droit, sur proposition de l'organe d'administration de l'Émetteur (i) d'accepter des dispositions ayant pour objet, soit d'accorder des sûretés particulières au profit des Obligataires, soit de modifier ou de supprimer les sûretés déjà attribuées, (ii) de proroger une ou plusieurs échéances d'intérêts, de consentir à la réduction du taux de l'intérêt ou d'en modifier les conditions de paiement, (iii) de prolonger la durée du remboursement, de le suspendre et de consentir des modifications aux conditions dans lesquelles il doit avoir lieu, (iv) d'accepter la substitution d'actions aux créances des Obligataires, (v) de décider des actes conservatoires à faire dans l'intérêt commun et (vi) de désigner un ou plusieurs mandataires chargés d'exécuter les décisions prises par l'Assemblée Générale des Obligataires et de représenter la masse des Obligataires dans toutes les procédures relatives à la réduction ou à la radiation des inscriptions hypothécaires.

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

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

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

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

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

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 7 - articles 7:168 à 7:173 du Code des sociétés et des associations.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. Avis aux Obligataires

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

12. Information aux Obligataires

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

13. Intégralité

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

14. Renonciation

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

15. Droit Applicable

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

16. Litiges

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

20	20/07/2021	BE 0479.544.442	16	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	21378.00484	A-cap 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **Stracto**
 Forme juridique: Société anonyme
 Adresse: Boulevard Baudouin 1er N°: 25 Boîte:
 Code postal: 1348 Commune: Louvain-la-Neuve
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Brabant wallon
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0479.544.442

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 20-02-2003

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 30-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2020 au 31-12-2020

Exercice précédent du 01-01-2019 au 31-12-2019

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-cap 6.2, A-cap 6.3, A-cap 6.5, A-cap 6.6, A-cap 7.1, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0479.544.442	A-cap 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 la société

ALTRO FINANCE & INSURANCE SA

B53.639

Am Hock 2

L-9991 Weiswampach

LUXEMBOURG

Début de mandat: 07-05-2018

Fin de mandat: 01-06-2021

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

DEJEAN Dominique

Avenue du Champs de Courses 5

1301 Bierges

BELGIQUE

ALTRO SA

B96.397

Am Hock 2

L-9991 Weiswampach

LUXEMBOURG

Début de mandat: 10-01-2020

Fin de mandat: 01-06-2021

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

TONNEAU Luc

Avenue Léopold III 14

1410 Waterloo

BELGIQUE

ACTU CONSULTING SRL

BE 0895.535.375

Rue des Blachisseries 11

5020 Champion

BELGIQUE

Début de mandat: 07-05-2018

Fin de mandat: 10-01-2020

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

HANNOSSET Jean-François

Rue des Blachisseries 11

5020 Champion

BELGIQUE

DE KOSTER Nadine

Avenue du Champ de Courses 5

1301 Bierges

N°	BE 0479.544.442		A-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

BELGIQUE

Début de mandat: 01-06-2021

Fin de mandat: 28-06-2024

Administrateur

DRUART Marie

Am Nidderland 15

L-9974 Urspelt

LUXEMBOURG

Début de mandat: 01-06-2021

Fin de mandat: 28-06-2024

Administrateur

N°	BE 0479.544.442		A-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

N°	BE 0479.544.442	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>23.167</u>	<u>47.172</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	21.114	42.227
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	2.053	4.556
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	2.053	4.556
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		389
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>57.865</u>	<u>76.826</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	19.922	72.159
Créances commerciales		40	19.922	30.022
Autres créances		41		42.137
Placements de trésorerie		50/53		186
Valeurs disponibles		54/58	37.942	4.437
Comptes de régularisation		490/1		43
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	81.032	123.998

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>-440.978</u>	<u>-386.042</u>
Apport		10/11	207.495	207.495
Capital		10	207.495	207.495
Capital souscrit		100	213.692	213.692
Capital non appelé		101	6.197	6.197
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	118.025	118.025
Réserves indisponibles		130/1	21.369	21.369
Réserve légale		130	21.369	21.369
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	96.655	96.655
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	<u>-766.497</u>	<u>-711.562</u>
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>522.009</u>	<u>510.040</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	522.009	510.040
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43	150.000	150.000
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	150.000	150.000
Dettes commerciales		44	101.651	113.879
Fournisseurs		440/4	101.651	113.879
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	194	958
Impôts		450/3	194	958
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	270.165	245.203
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	81.032	123.998

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	-8.594	-110.399
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	23.616	23.617
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		5.025
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	14.967	3.959
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-47.177	-143.000
Produits financiers	6.4	75/76B	7.371	3
Produits financiers récurrents		75		3
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	7.371	
Charges financières	6.4	65/66B	15.129	15.461
Charges financières récurrentes		65	15.129	15.461
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-54.935	-158.458
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		1
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-54.935	-158.459
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-54.935	-158.459

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-766.497	-711.562
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-54.935	-158.459
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-711.562	-553.103
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-766.497	-711.562
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXXXX	601.768
8029		
8039		
8049		
8059	601.768	
8129P	XXXXXXXXXXXX	559.541
8079	21.114	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	580.654	
21	21.114	

N°	BE 0479.544.442	A-cap 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXXX	136.874
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169		
Cessions et désaffectations	8179	8.852	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	128.022	
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	132.319
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	2.503	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	8.852	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	125.969	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	2.053	

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

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

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

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Actées

Reprises

Acquis de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	389
8365		
8375	389	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	0	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28		

RÉSULTATS

PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société 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	7.371	
76A		
76B	7.371	
66	14.967	3.959
66A	14.967	3.959
66B		
6502		

N°	BE 0479.544.442	A-cap 6.7
----	-----------------	-----------

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Informations à compléter par la société si elle est filiale ou filiale commune

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro d'entreprise de la(des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*:

Trinity Equity SARL
Entreprise mère consolidante - Ensemble le plus grand
B216.646
Am Hock 2
L-9991 Weiswampach
LUXEMBOURG

Si la(les) société(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus*:

Trinity Equity SARL
Am Hock 2
L-9991 Weiswampach
LUXEMBOURG

* Si les comptes de la société sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit de sociétés dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Codes des sociétés.

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

Les règles d'évaluation [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 [x] [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 [xxx] [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 0.00 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 [xxx] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Amortissements actés pendant l'exercice :

	Méthode	Base	Taux en %	
Actifs	L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
+ 1. Frais d'établissement	+	+	+	+
+ 2. Immobilisations incorporelles ..	L	NR	10.00 - 20.00	10.00 - 20.00
+ 3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux *	+	+	+	+
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 33.00
+ 5. Matériel roulant *	+	+	+	+
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	+	+	+	+
+ 7. Autres immobilisations corp. * ..	+	+	+	+

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

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

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

Immobilisations financières :

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

Stocks :

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

1. Approvisionnements :
2. En cours de fabrication - produits finis :
3. Marchandises :
4. Immeubles destinés à la vente :

Fabrications :

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

N°	BE 0479.544.442		A-cap 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 résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, par. 1er de l'A.R. du 30 janvier 2001), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR

N°	BE 0479.544.442		A-cap 6.9
----	-----------------	--	-----------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Suivant l'article 3 :6, §1, 6°, la société présente une perte reportée et un résultat négatif sur les 2 derniers exercices. En conséquence se pose la question de l'application des règles d'évaluation en continuité. Le Conseil d'Administration n'a pas dû prendre de mesure particulière pour la présentation de l'arrêté de comptes dans la mesure où les actifs sont complètement amortis et il reste des actions de recouvrement en cours sur les créances commerciales encore ouvertes.

20	08/10/2020	BE 0479.544.442	11	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20603.00469	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: **Stracto**
 Forme juridique: Société anonyme
 Adresse: Boulevard Baudouin 1er N°: 25 Boîte:
 Code postal: 1348 Commune: Louvain-la-Neuve
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Brabant wallon
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0479.544.442

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 20-02-2003

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 04-05-2020

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 2.2, A 6.2, A 6.3, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.8, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, 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 0479.544.442		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

ALTRO FINANCE & INSURANCE SA

Am Hock 2
. Weiswampach
LUXEMBOURG

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

DEJEAN Dominique

Avenue du Champs de Course 5
1301 Bierges
BELGIQUE

ACTU CONSULTING SPRL

BE 0895.535.375
Rue des Blanchisseries 11
5020 Champion
BELGIQUE

Fin de mandat: 13-04-2020

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

HANNOSSET Jean-François

Rue des Blanchisseries 11
5020 Champion
BELGIQUE

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
			0
	ACTIF		
	FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		
	20		
	ACTIFS IMMOBILISÉS		71.810
	21/28	47.172	
	Immobilisations incorporelles		63.341
6.1.1	21	42.227	
	Immobilisations corporelles		8.080
6.1.2	22/27	4.556	
	Terrains et constructions		
	22		
	Installations, machines et outillage		0
	23		
	Mobilier et matériel roulant	4.556	8.080
	24		
	Location-financement et droits similaires		
	25		
	Autres immobilisations corporelles		0
	26		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	27		
	Immobilisations financières	389	389
6.1.3	28		
	ACTIFS CIRCULANTS	76.826	146.790
	29/58		
	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	72.159	144.724
	40/41		
	Créances commerciales	30.022	129.285
	40		
	Autres créances	42.137	15.440
	41		
	Placements de trésorerie	186	186
	50/53		
	Valeurs disponibles	4.437	1.836
	54/58		
	Comptes de régularisation	43	43
	490/1		
	TOTAL DE L'ACTIF	123.998	218.600
	20/58		

N°	BE 0479.544.442	A 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital				
		10/15	-386.042	-227.584
		10	207.495	207.495
Capital souscrit		100	213.692	213.692
Capital non appelé		101	6.197	6.197
Primes d'émission				
Plus-values de réévaluation				
Réserves				
RésERVE légale		13	118.025	118.025
Réserves indisponibles		130	21.369	21.369
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
		133	96.655	96.655
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-711.562	-553.103
Subsides en capital				
Avance aux associés sur répartition de l'actif net				
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
Provisions pour risques et charges				
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		163		
		164/5		
Impôts différés				
		168		
DETTES				
Dettes à plus d'un an				
Dettes financières	6.3	17/49	510.040	446.183
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		17		
Autres emprunts		170/4		
Dettes commerciales		172/3		
Acomptes reçus sur commandes		174/0		
Autres dettes		175		
		176		
		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	510.040	446.183
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43	150.000	150.000
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	150.000	150.000
Dettes commerciales		44	113.879	101.264
Fournisseurs		440/4	113.879	101.264
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	958	
Impôts		450/3	958	0
Rémunérations et charges sociales		454/9		0
Autres dettes		47/48	245.203	194.919
Comptes de régularisation				
		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	123.998	218.600

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	-110.399	25.362
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		213.250
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		197.306
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		9.373
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	23.617	26.011
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	5.025	88
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	3.959	
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-143.000	-10.110
Produits financiers	6.4	75/76B	3	
Produits financiers récurrents		75	3	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		0
Charges financières	6.4	65/66B	15.461	20.820
Charges financières récurrentes		65	15.461	20.820
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-158.458	-30.931
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	1	1.289
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-158.459	-32.220
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-158.459	-32.220

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-711.562	-553.103
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-158.459	-32.220
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-553.103	-520.883
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	-711.562	-553.103
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

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXXXX	601.768
8029		
8039		
8049		
8059	601.768	
8129P	XXXXXXXXXXXX	538.427
8079	21.114	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	559.541	
21	42.227	

N°	BE 0479.544.442	A 6.1.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXXX	139.428
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169		
Cessions et désaffectations	8179	2.553	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	136.874	
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	131.348
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	2.503	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	1.532	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	132.319	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	4.556	

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	389

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

389
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

389

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		0
66	3.959	
66A	3.959	
66B		
6503		