

---

## INVEST & CORPORATE SA

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 01/02/2022 AU 31/01/2025 PAR INVEST & CORPORATE SA

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR INVEST & CORPORATE 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)

19 janvier 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).

##### **Risques liés à l'émetteur**

L'Émetteur a financé, et a l'intention de financer dans le futur, d'autres projets immobiliers que celui décrit dans la présente note d'information. La teneur et le risque de ces projets ne sont pas connus à ce jour mais ils pourraient potentiellement être différents du projet décrit dans la présente note et les Obligataires n'auront aucun droit de véto ou d'intervention sur ces financements/projets. Ils seront cependant structurés de manière identique et nécessiteront également des capitaux empruntés (notamment auprès d'institutions bancaires). En outre, légalement les financements accordés à ces projets ne seront pas « compartimentés » au sein de la société et en conséquence, les risques liés à un autre projet pourront avoir des répercussions sur les Obligations.

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

##### **Risques liés au Projet**

Dès lors que l'Émetteur va utiliser le produit de l'Offre afin de consentir un prêt à la SRL « Cadran-Bons Enfants », société qui développe le projet immobilier consistant en la démolition d'un immeuble historique et la construction d'un immeuble à 9 appartements haut de gamme, les risques qu'encourt l'Émetteur sont liés principalement aux risques qui découlent dudit projet immobilier.

En cas d'évolution négative des coûts de réalisation du projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de manque de financement, de la non-réalisation de la vente de certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan financier, la SRL Cadran-Bons Enfants pourrait se retrouver dans l'incapacité de rembourser le prêt vis-à-vis de l'Émetteur, dans quel cas l'Émetteur pourrait se retrouver dans l'incapacité de remplir en partie ou en totalité ses obligations en vertu des Obligations (paiement des intérêts et remboursement du principal). Ce risque est d'autant plus pertinent que : (i) le prêt consenti par l'Émetteur à SRL Cadran-Bons Enfants sera subordonné aux emprunts bancaires de la SRL Cadran-Bons Enfants, et ne pourra donc être remboursé qu'après le remboursement desdits emprunts bancaires et (ii) la SRL Cadran-Bons Enfants a un niveau d'endettement élevé dès lors que ses financements sont essentiellement composés de capitaux empruntés.

## **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. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

Les Obligations étant subordonnées aux emprunts bancaires, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des 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.

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 :	Invest & Corporate
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	Rue de Waremmes 119 à 4530 Villers-le-Bouillet
Numéro d'entreprise (BCE) :	0434.295.130
Adresse du site internet de l'émetteur :	<a href="http://invest-c.com">invest-c.com</a>

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

L'Émetteur est une société active dans l'immobilier.

L'Émetteur est une société familiale spécialisée dans la construction de bâtiments écoénergétiques.

L'Émetteur fait partie d'un groupe actif dans l'immobilier ayant de nombreux projets à son actif.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionariat

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

Actionnaires	Pourcentage du capital
BATI + SA	17,96%
M. Pierre Berryer	82,04%

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

##### Relation avec les actionnaires

Les actionnaires de l'Émetteur ont avancé de l'argent à l'Émetteur en compte courant. Le montant du compte courant est variable et s'élève au 31 octobre 2021 à 1.513.768,57 EUR. Ces avances ne portent pas intérêts. Ces avances sont subordonnées aux Obligations.

En dehors de ces avances, 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 :

- BATI + SA (BCE n° 0433.059.270 – représentée par M. Paul-Henri Berryer); et
- M. Pierre Berryer (administrateur-délégué).

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

##### Rémunération

Le mandat des administrateurs n'est pas rémunéré.

Pour le surplus, l'Émetteur confirme que durant 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**

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.

Par ailleurs, il est noté que les travaux de gros œuvre fermés et de techniques spéciales du projet immobilier financé par l'Émetteur seront réalisés par TimberTeam SA, société ayant le même actionnaire/UBO que l'Émetteur.

## **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 n'est pas suffisant pour la réalisation de ses obligations lors des 12 prochains mois. Néanmoins, le financement apporté par les Investisseurs dans le cadre de la présente Offre permettra à l'Émetteur d'avoir un fonds de roulement positif à l'issue des 12 prochains mois.

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/10/2021, ses capitaux propres s'élèvent à 3.764.424 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/10/2021, son endettement s'élève à 3.811.883 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b>	<b>2.384.891</b>	<b>31%</b>
A. Dettes financières	743.122	10%
B. Dettes commerciales	0	0%
C. Acomptes reçus sur commandes	0	0%
D. Dettes diverses	1.641.769	22%
Créances découlant de l'exploitation	0	0%
Comptes courants	1.641.769	22%
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>1.419.176</b>	<b>19%</b>
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	2.598	0%
B. Dettes financières	250.000	3%
C. Dettes commerciales	1.059.522	14%
1. Fournisseurs	760.572	10%
2. Effets à payer	298.950	4%
D. Acomptes reçus sur commandes	0	0%
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	104.330	1%
1. Impôts	95.688	1%
2. Rémunérations et charges sociales	8.643	0%
F. Dettes diverses	2.726	0%
Créances découlant de l'exploitation	0	0%
Comptes courants	2.726	0%
X. Comptes de régularisation	7.816	0%

#### 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 dont les comptes ont été approuvés et la date de la Note d'Information.

#### **C. Identité de l'Offreur**

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

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

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

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

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

##### Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	1.100.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	960.000 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	20/01/2022
Date de clôture de l'Offre	31/01/2022
Date d'émission prévue des Obligations	01/02/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	01/02/2022

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 d’un million cent mille euros (1.100.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l’Émetteur pourra décider d’une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

### Sursouscription

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

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

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

### Prolongation de l’Offre de souscription

Si, à l’issue de la Période de Souscription, le montant levé n’a pas atteint le montant maximal de l’Emprunt Obligataire, à savoir un million cent mille euros (1.100.000 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<sup>ème</sup>) 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 neuf cent soixante mille euros (960.000 EUR). Si l’Émetteur ne décide pas d’annuler l’Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l’Émetteur) et l’Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l’issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

### Résultats de l’Offre de souscription

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

### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l’Emprunt Obligataire est fixée au 31/01/2022, 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 01/02/2022. 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 au Livre 5 - 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 au Livre 7 - 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. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

#### Utilisation projetée des montants recueillis

Le projet (le **Projet**) consiste à financer la filiale de l'Émetteur la SRL « Cadran-Bons Enfants » (la **Filiale**) par voie d'un prêt interco à un taux d'intérêt de 8% (capitalisés jusqu'au remboursement du prêt bancaire) (le **Prêt**). Le prêt consenti par l'Émetteur à sa Filiale sera subordonné aux emprunts bancaires de la Filiale, et ne pourra donc être remboursé qu'après le remboursement desdits emprunts bancaires

Ce Prêt permettra à la Filiale de financer un projet immobilier consistant en la démolition d'un immeuble historique et la construction d'un immeuble à neuf appartements haut de gamme qui seront revendus à la découpe (le **Bien**).

#### Localisation du Bien

Le Bien est situé Rue du Mont StMartin 33, à 4000 Liège dans le centre historique de la ville de Liège et fait partie de l'ancien hôtel Vanden Steen de Jehay construit au début du 16ème siècle.

#### Le type de surface du Bien

##### **Permis avec 8 unités**

- Le schéma ci-dessous montre le changement de surfaces ;
- Cette configuration permettra une commercialisation plus simple de 8 appartements au lieu de 9 appartements ainsi que d'une configuration technique plus en ligne avec les besoins du marché ;
- Une optimisation des m<sup>2</sup> vendables permettra aussi un prix de vente final plus élevé.

Etages	Surface brute totale* prévue de +/- 1.327m <sup>2</sup>		
TOTAL			
4ème étage	1 appartement 2 chambres	189m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 600-650k
3ème étage	1 appartement 3 chambres	214m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 700-750k
2ème étage	2 appartements 2 chambres	110m <sup>2</sup> 129m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 325-375k Prix de vente : EUR 400-450k
1er étage	2 appartements 2 chambres	159m <sup>2</sup> 160m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 450-500k Prix de vente : EUR 450-500k
Rez	2 appartements 2 chambres	163m <sup>2</sup> 202m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 375-425k Prix de vente : EUR 525-575k
- 1	9 parkings 1 cave par appartement		Prix de vente : EUR 329k



\*Les surfaces sont indicatives et comprennent les surfaces des terrasses et caves. Elles pourraient être revues en cours de Projet si le permis modificatif venait à être accepté.

### Permis avec 9 unités

- Acquisition d'un immeuble historique dans la Ville de Liège qui sera démolit et reconstruit en un immeuble de 9 appartements haut de gamme ;
- Compromis signé en juin 2021 ;
- Le permis pour la construction de 9 appartements a été accepté le 13 février 2018. Un permis modificatif pour la construction de 8 appartements (au lieu de 9) sera introduit en T1/2022 ;
- Dans le cas de l'obtention du permis pour 8 unités, la modification des surfaces et des prix de vente est montrée à la page suivante.

Etages	Surface brute totale* prévue de +/- 1.180m <sup>2</sup>		
TOTAL			
4ème étage	1 appartement 2 chambres	173m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 550-600k
3ème étage	1 duplex 2 chambres	122m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 400-450k
2ème étage	1 appartement 2 chambres	122m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 375-425k
1er étage	2 appartements 1 chambre 1 appartement 2 chambres	94m <sup>2</sup> 100m <sup>2</sup> 120m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 250-300k Prix de vente : EUR 275-325k Prix de vente : EUR 375-425k
Rez	2 appartements 2 chambres	162m <sup>2</sup> 163m <sup>2</sup>	Prix de vente : EUR 375-425k Prix de vente : EUR 400-450k
- 1	9 parkings 1 cave par appartement		Prix de vente : EUR 329k



\*Les surfaces sont indicatives et comprennent les surfaces des terrasses et caves. Elles pourraient être revues en cours de Projet si le permis modificatif venait à être accepté.

### Rentabilité attendue

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup> ou unités	Prix de vente / m <sup>2</sup> ou unités
Rue du Mont St-Martin (avec terrasses)	3.652.900 €	1.365	2.677 €
Parkings	328.500 €	9	36.500 €
Compteurs et actes de base	18.600 €	10	1.860 €
<b>Total Ventes inclus parkings et caves</b>	<b>4.000.000 €</b>		

\* Y compris 19keur de Compteurs/Acte de base  
\*\* Surface des appartements, terrasses, communs, conciergerie caves et locaux techniques

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	18%	472.619 €	1.365	346 €

Coûts de construction et de développement - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Coûts de construction	81%	2.119.065 €	1.512	1.401 €
Honoraires de développement	13%	351.260 €	1.512	232 €
Frais de commercialisation	6%	151.960 €	1.512	100 €
<b>Total coûts de construction</b>	<b>100%</b>	<b>2.622.285 €</b>	<b>1.512</b>	<b>1.734 €</b>

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts émission obligataire	264.000 €
Intérêts et frais de financement	124.068 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>388.068 €</b>
Impôts estimés	129.257 €

- Les prix de ventes au m<sup>2</sup> correspondent aux prix de marché pour des constructions neuves sur la ville de Liège (voir analyse de marché ci-après) ;
- L'entreprise générale est TimberTeam SA (société du groupe) ;
- Les coûts de construction au m<sup>2</sup> correspondent aux standards du marché. Ils comprennent un imprévu de 5% sur les coûts de construction. Cet imprévu devrait normalement pouvoir être évité en raison d'un forfait absolu de TimberTeam SA ;
- Le Management a confirmé qu'aucun litige n'était actuellement en cours ;
- Les frais financiers se composent :
  - Des intérêts et rémunérations concernant l'émission obligataire (via l'intermédiaire de la plateforme BeeBonds) basés sur une levée de fonds de EUR 1.100k à 8% sur 3 ans ;
  - Des intérêts sur les crédits bancaires (voir financement en cours) ;
  - Des frais de banque liés à l'octroi du prêt ainsi que des frais liés à l'emprunt obligataire.
- Une taxation (impôt belge standard de 25%) a été prise en compte à la fin du Projet ;
- Le ROI\* attendu du Projet est de **14,84%** et est **légèrement en dessous des standards de marché** (entre 15% et 20%) ;
- Le ROI attendu ne prend pas en compte la marge réalisée par la société TimberTeam SA ;
- Deloitte n'a pas pu vérifier la rentabilité du Projet si le permis modificatif venait à être accepté.

\*Ventes - (Coûts acquisition + Coûts de Construction et de Développement + Frais financiers) / (Coûts acquisition + Coûts de Construction et de Développement + Frais financiers)

### Planning du projet

	< T4/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025
Planning Projet Le Clou Doré															
Acquisition du bien															
Délivrance permis															
Travaux Le Clou Doré (RDC au 2ème étage)															
Introduction et délivrance permis modificatif															
Travaux Le Clou Doré (3ème étage et 4ème étage)															
Commercialisation des appartements															

- Le bien sera acquis par la SRL 'Cadran - Bons Enfants' en T1/2022 et sera financé en partie par un prêt I&C SA permettant également de supporter les premiers frais de développement ;
- Le compromis a été signé en juin 2021 ;
- Le permis a été octroyé en février 2018 et est valable jusque février 2023. Il peut être prorogé de 2 ans si une lettre est introduite 45 jours avant la fin du permis actuel ;
- Ce permis, octroyé en février 2018, a pour objet la démolition et la reconstruction d'un immeuble résidentiel de 9 appartements ;
- Un permis modificatif devrait être introduit en T1/2022 et vise à modifier le nombre d'appartements construits (8 au lieu de 9) ;
- L'introduction de ce permis modificatif n'entraînera pas de contraintes au niveau du timing car il visera principalement les derniers étages. Par conséquent, la construction des appartements aux deux premiers étages pourra se dérouler de manière normale en parallèle avec la demande de permis modificatif ;
- Dans le cas où le permis modificatif ne serait pas accepté, Cadran - Bons Enfants continuera la construction des appartements comme prévue dans le permis initial (construction de 9 appartements) ;
- Les travaux de gros œuvre fermés et de techniques spéciales seront réalisés par TimberTeam SA en utilisant la technique de construction en panneaux de CLT (Cross Laminated Timber) permettant un gain de temps important par rapport aux chantiers traditionnels ;
- Les travaux (confiés à TimberTeam SA) devraient débuter en T1/2022 et se finir en T2/2023 au plus tard ;
- Le Projet ne sera pas réalisé sous le régime loi Breyne ;
- Les appartements (caves & parkings inclus) seront vendus sous le régime TVA ;
- La commercialisation devrait débuter en T3/2022 tandis que la perception des revenus des premières ventes devrait être réalisée en T2/2023.

## 2. Détails du financement du projet immobilier financé

### Besoin de financement

Le besoin total de financement de la Filiale pour le Bien s'élève à 3.483.000 EUR, qui seront financés via :

- Un financement bancaire au sein de la Filiale à hauteur de maximum 2.170.000 EUR, selon les modalités suivantes :

<b>Crédit :</b>	Triodos Bank NV ;
<b>Date d'octroi :</b>	13/01/2022 ;
<b>Type de crédit :</b>	Straight Loan ;
<b>Échéance :</b>	Max 36 mois soit T1/2025 ;
<b>Montant :</b>	EUR 2.170.000 ;
<b>Objet :</b>	Ce crédit sera affecté exclusivement au financement sur 36 mois de l'acquisition et des travaux de démolition et de reconstruction du bâtiment situé Rue du Mont St Martin 33, à 4000 Liège ;
<b>Taux :</b>	2,90% + Commission de réservation de 0,60% ;
<b>Sûretés :</b>	- Une hypothèque en premier rang pour un montant en principal de 25.000,00 EUR sur le bien immobilier suivant : le terrain et bâtiment sis Rue du Mont St Martin 33, à 4000 Liège ; - Un mandat hypothécaire pour un montant de 2.215.000,00 EUR sur le bien immobilier suivant : le terrain et bâtiment sis Rue du Mont St Martin 33, à 4000 Liège ; - Interdiction de conférer d'autres sûretés sur ce bien ;
<b>Conditions spécifiques :</b>	- Prise en gage des parts de la société Cadran – Bons-Enfants SRL détenues à 100% par Invest & Corporate SA ; - Subordination au crédit bancaire de l'avance de EUR 930.000,00 consentie par Invest & Corporate SA à la société Cadran Bons-Enfants SRL ; - La société Invest & Corporate SA s'engage sur la couverture des frais, des charges financières et tous dépassements (cash deficiency) ; - Remise d'un contrat de construction avec TimberTeam SA pour un montant maximum de EUR 2.020.000,00 ; - Chaque demande de tirage sera accompagnée d'un rapport de l'architecte en charge du projet, rapport confirmation l'évolution du projet et le fait que celui-ci est en ligne avec le budget initialement annoncé ; - Souscription d'une assurance tout risque chantier avant le début des travaux ;
<b>Remboursements :</b>	Le crédit doit être remboursé par 97% du produit de chaque vente des appartements. En tout cas, il sera remboursé par un remboursement en capital de maximum EUR 2.170.000,00, qui interviendra au plus tard à la date d'échéance du crédit fixée au 13/01/2025.

- Un prêt de l'Émetteur, financé par ce dernier au moyen de l'Emprunt Obligataire, objet de la présente note, de 1.100.000 EUR; et
- Des fonds propres de la Filiale à hauteur de 213.000 EUR.

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

### Plan de trésorerie

Cash planning - en kEUR	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	Total
	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget	
<b>Cash début de période</b>	-	-	271	46	69	93	29	54	77	99	878	1.342	1.915	1.915	-
<b>Projet</b>															
Ventes lots	-	-	-	-	-	-	479	850	727	895	476	573	-	-	4.000
Acquisitions	-	(473)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(473)
Coûts de construction	-	(304)	(462)	(289)	(564)	(347)	(154)	-	-	-	-	-	-	-	(2.119)
Coûts de développement et de commercialisation	-	(196)	(46)	(34)	(69)	(45)	(25)	(38)	(13)	(25)	(13)	-	-	-	(503)
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129)	(129)
<b>Financement</b>															
Cash investisseurs - Actionnaires	-	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210)
<b>Mise de fonds émission obligataire - Levée de fonds</b>	-	<b>1.100</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>(1.100)</b>
Crédit bancaire	-	-	287	352	667	429	(264)	(781)	(689)	(2)	-	-	-	-	-
<b>Frais financiers</b>															
<b>Intérêts émission obligataire - Levée de fonds</b>	-	-	-	-	-	(88)	-	-	-	(88)	-	-	-	-	(88)
Intérêts et frais de financement	-	(66)	(5)	(7)	(11)	(13)	(12)	(7)	(3)	-	-	-	-	-	(124)
<b>Cash fin de période</b>	-	271	46	69	93	29	54	77	99	878	1.342	1.915	1.915	388	388

#### Commentaires du plan de trésorerie :

- Le remboursement du financement obligataire est prévu en T1/2025 par prudence. Cependant, si les ventes se déroulent plus rapidement que prévu, il pourrait être déjà réalisé à partir de T2/2024 après la vente de tous les appartements et le remboursement des banques (moyennant paiement de l'indemnité contractuelle prévue soit 1% d'intérêts).
- Les appartements ne seront pas vendus sous le régime de la loi Breynne. Les appartements aux étages inférieurs pourront cependant déjà être vendus avant la fin des travaux des appartements aux étages supérieurs.
- Les appartements seront vendus sous le régime TVA (non analysé par Deloitte). Dès lors, la société effectuera les travaux avec application du régime de TVA co-contractant récupérable (100%). Les montants de TVA dus ou à recevoir auprès de l'administration n'ont pas été pris en compte dans le plan de trésorerie.
- Dans le cadre du plan de trésorerie, l'impôt a été estimé sur base d'un taux d'imposition de 25% et payé à la fin du Projet en T1/2025.

## **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).
Devise	EURO
Dénomination	INVEST & CORPORATE - 8% - 3 ans du 01/02/2022 au 31/01/2025
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	31/01/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	01/02/2025
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 01/02/2023, 01/02/2024 et 01/02/2025
ISIN	BE6332923844

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

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

#### **ANNEXES**

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices clôturés 2019 et 2020

## INVEST & CORPORATE SA

### TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

#### 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>	INVEST & CORPORATE, une société anonyme ayant établi son siège à Rue de Waremme 119, 4530 Villers-le-Bouillet et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0434.295.130.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum d'un million cent mille euros (1.100.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 01/02/2022 et le 31/01/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6332923844.
<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 19 janvier 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"><li>- pour la 1<sup>ère</sup> période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour chacune des périodes successives : débutant le Jour Ouvré ou non suivant la date anniversaire de chaque Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la prochaine Date de Paiement des Intérêts ;</li><li>- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.</li></ul>
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit(s) dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 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 5 - Articles 7:62 à 7:64 du Code des sociétés et des associations.

Conformément au Livre 7 - Articles 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 cent mille euros (1.100.000 EUR) représenté par deux mille deux cents (2.200) 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 trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 01/02/2022 jusqu'à la Date d'Échéance, le 31/01/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 01/02/2025. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

#### *1.6. Devise*

Les Obligations sont libellées en euros.

#### *1.7. Cessibilité des Obligations*

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

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

### **2. Destination**

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

### **3. Modalités de Souscription**

#### *3.1. Prix de Souscription*

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

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de 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).

## 5. **Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société anonyme (SA) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0434.295.130;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.
- iv. Le produit de l'Emprunt Obligataire sera exclusivement utilisé pour financer le Projet, à l'exclusion de toute autre utilisation.

## 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 01/02/2025 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) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, 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 ;

cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :

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

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

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

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

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 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 événement 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	13/07/2021	BE 0434.295.130	18	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	21355.00013	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: **INVEST & CORPORATE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Rue de Waremme

N°: 119

Boîte:

Code postal: 4530

Commune: Villers-le-Bouillet

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0434.295.130

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

27-05-1988

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

29-06-2021

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 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0434.295.130		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

**BATI + SA**

BE 0433.059.270  
Rue des Eglantiers 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**BERRYER** Paul Henri  
Avenue Jean Hans 106  
4031 Angleur  
BELGIQUE

N°	BE 0434.295.130	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 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 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.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>GESCOFISC ASSOCIATION SRL</b> BE 0425.378.652 Rue de Rotterdam 16 4000 Liège BELGIQUE	50478800	B

\* Mention facultative.

N°	BE 0434.295.130	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>4.438.452</u></b>	<b><u>3.843.606</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>532.779</b>	<b>566.901</b>
Terrains et constructions		22	523.797	555.684
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	1.463	2.195
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	7.519	9.022
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>3.905.673</b>	<b>3.276.705</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>2.485.285</u></b>	<b><u>2.252.650</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>2.168.907</b>	<b>1.918.474</b>
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37	2.168.907	1.918.474
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>307.911</b>	<b>331.766</b>
Créances commerciales		40	268.596	224.896
Autres créances		41	39.315	106.870
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>8.467</b>	<b>2.010</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		<b>400</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>6.923.737</b>	<b>6.096.256</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Apport</b>		10/15	<b>3.619.074</b>	<b>3.366.951</b>
Capital		10/11	<b>62.000</b>	<b>62.000</b>
Capital souscrit		10	62.000	62.000
Capital non appelé		100	62.000	62.000
En dehors du capital		101		
Primes d'émission		11		
Autres		1100/10		
		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12	<b>1.902.599</b>	<b>1.830.581</b>
<b>Réserves</b>		13	<b>6.200</b>	<b>6.200</b>
Réserves indisponibles		130/1	6.200	6.200
Réserve légale		130	6.200	6.200
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>1.648.275</b>	<b>1.468.171</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>DETTES</b>		17/49	<b>3.304.663</b>	<b>2.729.305</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>2.145.805</b>	<b>1.992.802</b>
Dettes financières		170/4	2.145.805	1.992.802
Établissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	13.298	28.589
Autres emprunts		174/0	2.132.506	1.964.213
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>1.138.443</b>	<b>719.703</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	135.291	14.593
Dettes financières		43	250.318	250.134
Établissements de crédit		430/8	250.318	250.134
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	681.142	428.818
Fournisseurs		440/4	681.142	428.818
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	71.156	7.070
Impôts		450/3	56.168	
Rémunérations et charges sociales		454/9	14.988	7.070
Autres dettes		47/48	537	19.088
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>20.416</b>	<b>16.800</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>6.923.737</b>	<b>6.096.256</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	489.513	357.102
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		40.000
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	73.918	91.939
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	34.122	34.122
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	57.284	5.054
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>324.189</b>	<b>225.987</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>50.381</b>	<b>34.240</b>
Produits financiers récurrents		75	50.381	34.240
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>135.724</b>	<b>121.238</b>
Charges financières récurrentes		65	123.255	121.238
Charges financières non récurrentes		66B	12.469	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>238.845</b>	<b>138.988</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77	<b>58.741</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>180.104</b>	<b>138.988</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>180.104</b>	<b>138.988</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>1.648.275</b>	<b>1.468.171</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	180.104	138.988
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	1.468.171	1.329.182
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>1.648.275</b>	<b>1.468.171</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		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	16.095
8029		
8039		
8049		
8059	16.095	
8129P	XXXXXXXXXXXX	16.095
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	16.095	
21		



N°	BE 0434.295.130	A-cap 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXXXX	<b>503.151</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169		
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>503.151</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXXXX	<b>733.805</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	<b>733.805</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXXXX	<b>670.054</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	34.122	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>704.176</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	<b>532.779</b>	

N°	BE 0434.295.130	A-cap 6.1.3
----	-----------------	-------------

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	2.179.929
8365	556.950	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	2.736.879	
8455P	XXXXXXXXXXXX	1.096.776
8415	72.019	
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455	1.168.794	
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	3.905.673	

N°	BE 0434.295.130	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

## ETAT DES DETTES

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

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes 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 la société

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes 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 la société

Codes	Exercice
42	135.291
8912	13.298
8913	2.132.506
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

N°	BE 0434.295.130	A-cap 6.4
----	-----------------	-----------

## 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	1,8	1,9
76		<b>40.000</b>
76A		40.000
76B		
66	<b>12.469</b>	
66A		
66B	12.469	
6502	<b>1.883</b>	

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

Le compte de résultats [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 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 :

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
			Principal	Frais accessoires
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
	D (dégressive)	G (réévaluée)		
	A (autres)			
+ 1. Frais d'établissement				
+ 2. Immobilisations incorporelles	L	NR	20.00 - 33.33	20.00 - 33.33
+ 3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.00 - 100.00	3.00 - 100.00
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR	20.00 - 33.33	20.00 - 33.33
+ 5. Matériel roulant *	L	NR	33.30 - 33.30	33.30 - 33.30
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	10.00 - 33.33	10.00 - 33.33
+ 7. Autres immobilisations corp. *	L	NR	11.11 - 11.11	11.11 - 11.11

\* 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 [xxx] [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 :

- Approvisionnements :
- En cours de fabrication - produits finis :
- Marchandises :
- Immeubles destinés à la vente :

##### Fabrications :

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

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.



N°	BE 0434.295.130	A-cap 7.1
----	-----------------	-----------

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

**INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS**

**PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES**

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<b>CADRAN BONS ENFANTS</b> BE 0826.948.160 Société privée à responsabilité limitée Rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	1.800	100		31-12-2019	EUR	4.195	-21
<b>ILLICO PARK</b> BE 0831.989.289 Société privée à responsabilité limitée rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	1.050	50		31-12-2019	EUR	2.439.329	9.840
<b>LA FERME DES HAUTS SARTS</b> BE 0840.653.666 Société anonyme Rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	2.499	100		31-12-2019	EUR	848.164	-21.435
<b>TIMBERTEAM</b> BE 0844.669.565 Société anonyme rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>					31-12-2019	EUR	175.297	268.026

N°	BE 0434.295.130							A-cap 7.1
----	-----------------	--	--	--	--	--	--	-----------

	Actions nominatives SDVN	875	43,8					
<b>COVERTEAM</b> BE 0847.351.616 Société privée à responsabilité limitée rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	168	80		31-12-2019	EUR	11.148	-1.013



## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

### TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ 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	1,3	1	1,8	ETP	1,9 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	2.066	824	2.890	T	2.972 T
Frais de personnel	102	52.843	21.075	73.918	T	91.939 T

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

### TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

#### ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société 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	2		2
305	2		2

### 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 la société

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 la société

#### 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 la société

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

20	14/07/2020	BE 0434.295.130	19	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20296.00394	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: **INVEST & CORPORATE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Rue de Waremme

N°: 119

Boîte:

Code postal: 4530

Commune: Villers-le-Bouillet

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0434.295.130

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.

27-05-1988

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

23-06-2020

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 6.2, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, 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 0434.295.130		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

**BERRYER Pierre**

rue des Eglantiers 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

Début de mandat: 26-05-2015

Fin de mandat: 26-05-2021

Administrateur délégué

**BATI + SA**

BE 0433.059.270  
Rue des Eglantiers 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

Début de mandat: 26-05-2015

Fin de mandat: 26-05-2021

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**BERRYER Paul Henri**

Avenue Jean Hans 106  
4031 Angleur  
BELGIQUE

N°	BE 0434.295.130	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.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>GESCOFISC ASSOCIATION SRL</b> BE 0425.378.652 Rue de Rotterdam 16 4000 Liège BELGIQUE	20659	B

\* Mention facultative.

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIF</b>		
	<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		
	20		
	<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		
	21/28	<b>3.843.606</b>	<b>3.766.058</b>
	<b>Immobilisations incorporelles</b>		
6.1.1	21		
	<b>Immobilisations corporelles</b>		
6.1.2	22/27	<b>566.901</b>	<b>601.023</b>
	Terrains et constructions		
	22	555.684	587.571
	Installations, machines et outillage		
	23		
	Mobilier et matériel roulant		
	24	2.195	2.926
	Location-financement et droits similaires		
	25		
	Autres immobilisations corporelles		
	26	9.022	10.526
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	27		
	<b>Immobilisations financières</b>		
6.1.3	28	<b>3.276.705</b>	<b>3.165.034</b>
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		
	29/58	<b>2.252.650</b>	<b>1.982.869</b>
	<b>Créances à plus d'un an</b>		
	29		
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		
	291		
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		
	3	<b>1.918.474</b>	<b>1.634.570</b>
	Stocks		
	30/36		
	Commandes en cours d'exécution		
	37	1.918.474	1.634.570
	<b>Créances à un an au plus</b>		
	40/41	<b>331.766</b>	<b>338.886</b>
	Créances commerciales		
	40	224.896	298.051
	Autres créances		
	41	106.870	40.835
	<b>Placements de trésorerie</b>		
	50/53		
	<b>Valeurs disponibles</b>		
	54/58	<b>2.010</b>	<b>8.893</b>
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	490/1	<b>400</b>	<b>520</b>
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>6.096.256</b>	<b>5.748.926</b>
	20/58		

N°	BE 0434.295.130	A 3.2
----	-----------------	-------

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>PASSIF</b>		
	<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
	10/15	<b>3.366.951</b>	<b>3.237.463</b>
	<b>Capital</b>		
	10	<b>62.000</b>	<b>62.000</b>
	Capital souscrit	62.000	62.000
	100		
	Capital non appelé		
	101		
	<b>Primes d'émission</b>		
	11		
	<b>Plus-values de réévaluation</b>		
	12	<b>1.830.581</b>	<b>1.830.581</b>
	<b>Réserves</b>		
	13	<b>6.200</b>	<b>6.200</b>
	Réserve légale	6.200	6.200
	130		
	Réserves indisponibles		
	131		
	Pour actions propres		
	1310		
	Autres		
	1311		
	Réserves immunisées		
	132		
	Réserves disponibles		
	133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	<b>1.468.171</b>	<b>1.329.182</b>
	(+)/(-)		
	14		
	<b>Subsides en capital</b>		<b>9.500</b>
	15		
	<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		
	19		
	<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		
	16		
	<b>Provisions pour risques et charges</b>		
	160/5		
	Pensions et obligations similaires		
	160		
	Charges fiscales		
	161		
	Grosses réparations et gros entretien		
	162		
	Obligations environnementales		
	163		
	Autres risques et charges		
	164/5		
	<b>Impôts différés</b>		
	168		
	<b>DETTES</b>	<b>2.729.305</b>	<b>2.511.463</b>
	17/49		
	<b>Dettes à plus d'un an</b>	<b>1.992.802</b>	<b>1.783.998</b>
6.3	17		
	Dettes financières	1.992.802	1.783.998
	170/4		
	Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		
	172/3	28.589	901.106
	Autres emprunts	1.964.213	882.892
	174/0		
	Dettes commerciales		
	175		
	Acomptes reçus sur commandes		
	176		
	Autres dettes		
	178/9		
	<b>Dettes à un an au plus</b>	<b>719.703</b>	<b>695.198</b>
6.3	42/48		
	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	14.593	13.927
	42		
	Dettes financières	250.134	250.000
	43		
	Etablissements de crédit	250.134	250.000
	430/8		
	Autres emprunts		
	439		
	Dettes commerciales	428.818	286.708
	44		
	Fournisseurs	428.818	286.708
	440/4		
	Effets à payer		
	441		
	Acomptes reçus sur commandes		15.000
	46		
	Dettes fiscales, salariales et sociales	7.070	129.563
	45		
	Impôts		120.554
	450/3		
	Rémunérations et charges sociales	7.070	9.010
	454/9		
	Autres dettes	19.088	
	47/48		
	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>16.800</b>	<b>32.267</b>
	492/3		
	<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>6.096.256</b>	<b>5.748.926</b>
	10/49		



## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	357.102	430.167
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	40.000	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	91.939	88.070
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	34.122	47.035
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		1.144
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	5.054	68.261
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		87
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>225.987</b>	<b>225.569</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>34.240</b>	<b>22.183</b>
Produits financiers récurrents		75	34.240	22.153
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		731
Produits financiers non récurrents		76B		29
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>121.238</b>	<b>121.100</b>
Charges financières récurrentes		65	121.238	121.100
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>138.988</b>	<b>126.652</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77		<b>0</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>138.988</b>	<b>126.651</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>138.988</b>	<b>126.651</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>1.468.171</b>	<b>1.329.182</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	138.988	126.651
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	1.329.182	1.202.531
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>1.468.171</b>	<b>1.329.182</b>
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0434.295.130	A 6.1.1
----	-----------------	---------

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS

#### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXXXX	16.095
8029		
8039		
8049		
8059	16.095	
8129P	XXXXXXXXXXXX	16.095
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	16.095	
21		

N°	BE 0434.295.130	A 6.1.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXXXX	<b>504.356</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169		
Cessions et désaffectations	8179	1.205	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>503.151</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXXXX	<b>733.805</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	<b>733.805</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXXXX	<b>637.137</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	34.122	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	1.205	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>670.054</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	<b>566.901</b>	

N°	BE 0434.295.130	A 6.1.3
----	-----------------	---------

### IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	2.068.258
8365	111.670	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	2.179.929	
8455P	XXXXXXXXXXXX	1.096.776
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455	1.096.776	
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	3.276.705	

N°	BE 0434.295.130	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	14.593
8912	1.992.802
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**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 0434.295.130	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	1,9	2
76	<b>40.000</b>	<b>29</b>
76A	40.000	
76B		29
66		<b>87</b>
66A		87
66B		
6503		

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

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

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

Le compte de résultats [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 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 :

					Taux en %			
	Méthode	Base			Principal	Frais accessoires		
Actifs	L (linéaire)	NR (non réévaluée)			Min. - Max.	Min. - Max.		
	D (dégressive)	G (réévaluée)						
	A (autres)							
1. Frais d'établissement								
2. Immobilisations incorporelles	L	NR			20.00 - 33.33	20.00 - 33.33		
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR			3.00 - 100.00	3.00 - 100.00		
4. Installations, machines et outillage *	L	NR			20.00 - 33.33	20.00 - 33.33		
5. Matériel roulant *	L	NR			33.30 - 33.30	33.30 - 33.30		
6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR			10.00 - 33.33	10.00 - 33.33		
7. Autres immobilisations corp. *	L	NR			11.11 - 11.11	11.11 - 11.11		

\* 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 [xxx] [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 à plus d'un an [xxxxxxx] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

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





N°	BE 0434.295.130	A 7.1
----	-----------------	-------

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

**INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS**

**PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES**

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<b>CADRAN BONS ENFANTS</b> BE 0826.948.160 Société privée à responsabilité limitée Rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	1.800	100		31-12-2018	EUR	4.217	-849
<b>ILLICO PARK</b> BE 0831.989.289 Société privée à responsabilité limitée rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	1.050	50		31-12-2018	EUR	2.429.489	2.437
<b>LA FERME DES HAUTS SARTS</b> BE 0840.653.666 Société anonyme Rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	2.499	100		31-12-2018	EUR	869.600	-2.972
<b>TIMBERTEAM</b> BE 0844.669.565 Société anonyme rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>	Actions nominatives SDVN	875	43,8		31-12-2018	EUR	-92.728	126.067

N°	BE 0434.295.130		A 7.1
----	-----------------	--	-------

<b>COVERTEAM</b> BE 0847.351.616 Société privée à responsabilité limitée rue de Waremme 119 4530 Villers-le-Bouillet <b>BELGIQUE</b>					31-12-2018	EUR	12.161	-901
	Actions nominatives SDVN	168	80					

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

### 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 <i>(exercice)</i>	2. Temps partiel <i>(exercice)</i>	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice)</i>	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice précédent)</i>			
Nombre moyen de travailleurs	100	1,8	0,2	1,9	ETP	2	ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	2.856	116	2.972	T	3.382	T
Frais de personnel	102	88.351	3.588	91.939	T	88.070	T

#### A la date de clôture de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein	
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	1	1	1,5
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	1	1	1,5
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	1	1	1,5
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201		1	0,5
de niveau supérieur non universitaire	1202	1		1
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121			
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	1	1	1,5
Ouvriers	132			
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		1	0,5
305	1		1

**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	