

---

## ECO-CITY SRL

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 12/04/2022 AU 11/04/2025 PAR ECO-CITY SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ECO-CITY SRL

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

28 MARS 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**

A la date de publication de la Note d'Information, l'Émetteur a un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur sont essentiellement composés de capitaux empruntés (cf. niveau d'endettement ci-dessous), et notamment une future ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de 875.000 EUR pour le financement de l'acquisition du foncier du Projet. 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 que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations (paiement des intérêts et/ou remboursement du principal) en cas de faillite. La faculté de remboursement de l'Émetteur dépend essentiellement des ventes réalisées dans le cadre du Projet.

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

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

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

##### **Risques liés au Projet**

Le risque principal lié au Projet est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation du Projet immobilier initialement établis par les parties prenantes (architecte, entreprises de construction, etc.), de la non-réalisation de la vente de deux villas, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

Le permis de bâtir du Projet n'a pas encore été obtenu et la demande sera introduite au deuxième trimestre de 2022. La non-obtention du permis de bâtir pourrait affecter la valeur du terrain propriété de l'Émetteur.

Par ailleurs, City Global SRL n'a pas encore obtenu d'accord pour le financement bancaire des constructions.

### **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 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 :	ECO-CITY
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège :	Avenue Louise 54, 1050 Ixelles
Numéro d'entreprise (BCE) :	0838.430.386
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

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

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

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

L'Émetteur et la société City Global SRL (société sœur ayant les mêmes actionnaires que l'Émetteur) réaliseront le projet « Avenue du Golf », celui-ci consistant en l'acquisition par l'Émetteur d'une parcelle de 30 ares comprenant un bâtiment à démolir (le **Bien**) et la construction par City Global SRL de deux villas de quatre façades haut de Gamme avec piscine et 'rooftop' (le **Projet**).

Le Bien sera donc acquis par l'Émetteur et celui-ci renoncera au droit d'accession pour les constructions au profit de la société City Global SRL.

## Description du Projet

### 1. Le Bien

Le Projet 'Avenue du Golf' demain...

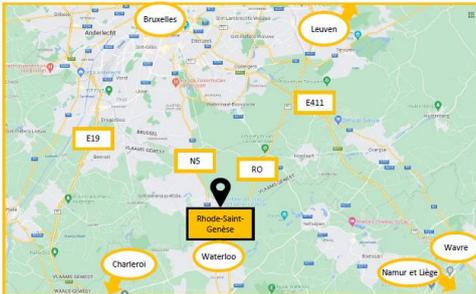
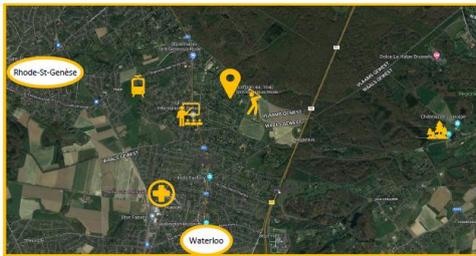


-  Démolition d'une maison de fonction et construction de **deux villas 4 façades haut de gamme**
-  Localisé Avenue du Golf 44 à 1640 **Rhode-Saint-Genèse**
-  Terrain d'une superficie totale au sol de 30 ares. Après division, chaque parcelle (numérotées 2s33 et 2r33) disposera d'une **superficie terrain de 15 ares**
-  Deux villas d'une **superficie nette de 501m²** chacune et composées d'un rez-de-chaussée, d'un étage, d'un rooftop, d'un jardin, d'une piscine et d'un garage intérieur

T4 2021	• Octroi du <b>permis de lotir</b>
T2 2022	• Introduction du <b>permis de bâtir</b>
	• <b>Acquisition</b> de l'immeuble situé Avenue du Golf 44 à 1640 Rhode-Saint-Genèse par la société <b>Eco-City SRL</b>
	• Début des <b>travaux de démolition</b>
T4 2022	• Octroi du <b>permis de bâtir purgé de tout recours</b>
	• Début des <b>travaux</b>
T3 2023	• Début de la <b>commercialisation</b>
T1 2024	• Fin des <b>travaux</b>
T1 2025	• Fin de la <b>commercialisation (100% vendu)</b>



### 2. La localisation



#### Le site immobilier

Les villas sont localisées dans 'l'Ancien Golf', un **quartier calme et agréable à vivre** et particulièrement aisé. Il se situe entre Waterloo et Rhode-Saint-Genèse :

-  Gare de Rhode-Saint-Genèse à proximité (à 5,5 kilomètres)
-  De nombreuses balades dans des espaces verts se trouvent dans les environs (Forêt de Soignes, Château de la Hulpe, etc.)
-  Le Bella Vita Medical Center situé à 8 min en voiture
-  De nombreuses écoles primaires et secondaires sont situées aux alentours dont l'International School of Flanders (ISF Waterloo)
-  Différents centres de loisirs (Golf, le Dolce Vita, le Merry Horse, etc.) se situent à proximité (Rhode-St-Genèse, Waterloo, etc.)

#### La localisation

-  Idéalement situé à proximité de Bruxelles, Louvain-La-Neuve, Waterloo et Wavre
-  En voiture : Charleroi se trouve à 40 min, Liège à 60 min, Louvain à 45 min et Namur à 50 min
-  Accès aux autoroutes (E19 et E411) et au ring ouest à moins de 4 km du site

### 3. Les critères ESG du Projet



Pose de **panneaux solaires** sur les toits de chacune des villas



Mise en place d'une **toiture verte** offrant de nombreux avantages tels qu'une meilleure étanchéité, isolation thermique, filtration des eaux de pluies et etc.



Mise à disposition de **bornes électriques** afin de recharger des véhicules électriques



Installation d'un bardage **en bois recyclé**



Installation de **triple vitrage** afin de bénéficier d'une meilleure isolation thermique

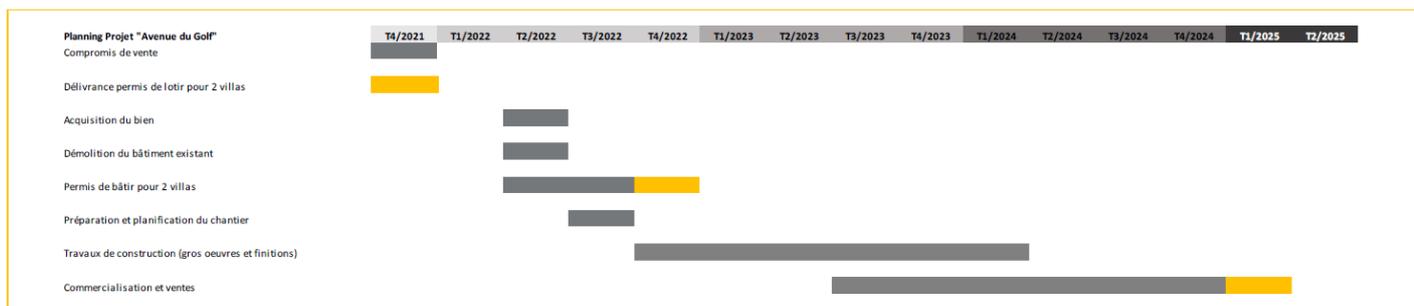


Mise en place d'un **système de récupération des eaux de pluie** permettant de nombreuses utilisations et un réel gain économique



Installation d'une **pompe à chaleur** permettant de chauffer les logements de manière très économique

#### 4. Le planning d'exécution



Source : management

#### Commentaires

- Le compromis a été signé en décembre 2021 et le Bien sera acquis au deuxième trimestre de 2022 par l'Emetteur;
- Le permis de lotir a été délivré le 21 octobre 2021 et est favorable;
- Ce permis a pour objet la démolition d'une maison de fonction et la construction de deux villas 4 façades;
- Le permis de bâtir sera introduit au deuxième trimestre de 2022 et devrait être octroyé au quatrième trimestre de 2022;
- Les travaux de construction devraient débuter au quatrième trimestre de 2022 et se terminer au premier trimestre de 2024;
- Le Projet ne sera pas réalisé sous le régime loi Breyne;
- La commercialisation devrait débuter au troisième trimestre de 2023 et se terminer au premier trimestre de 2025.

#### **3. Actionnaires**

##### Actionnariat

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

Actionnaires	Pourcentage du capital
M. Bilal Amyay	50%
M. Abderrahime Zekhnini	50%

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

##### Relation avec les actionnaires

Il n'y a pas eu, 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'Emetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Emetteur.

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

##### Composition

L'Emetteur est administré par les administrateurs suivants :

- M. Bilal Amyay; et
- M. Abderrahime Zekhnini

L'Emetteur 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 est rémunéré (5.350€/mois et 250€ de remboursement de frais).

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

Il y a un conflit d'intérêts dans la mesure où après l'acquisition du Bien, l'Émetteur renoncera au droit d'accession pour les constructions au profit de la société City Global BV (société sœur ayant les mêmes actionnaires que l'Émetteur). Il s'agit toutefois d'une structuration classique pour ce type de projets.

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

## B. Informations financières concernant l'Émetteur

### Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 sont repris en annexe 1.

### Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2019 et 2020 (repris en annexe 2) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

### Fonds de roulement

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

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/12/2021, ses capitaux propres s'élèvent à 471.422 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31/12/2021, son endettement s'élève à 3.859.671 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

DETTES	3.859.671			
<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b>	<b>2.521.812</b>	<b>Endettement LT</b>	€	<b>2.521.811</b>
A. Dettes financières	2.521.812	Emprunt bancaire LT	€	2.011.811
B. Dettes commerciales	0	Prêt LT 1	€	200.000
C. Acomptes reçus sur commandes en cours d'exécution	0	Prêt LT 2	€	100.000
D. Dettes diverses	0	Prêt LT 3	€	100.000
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	<b>1.306.001</b>	Prêt LT 4	€	60.000
A. Dettes à un an au plus échéant dans l'année	60.567	Prêt LT 5	€	50.000
B. Dettes financières	1.081.373	<i>LT = Long Terme</i>		
C. Dettes commerciales	66.551	<b>Endettement CT</b>	€	<b>1.141.940</b>
D. Acomptes reçus sur commandes	23.000	Emprunt bancaire CT	€	60.567
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	71.880	Straight Loan	€	1.081.373
F. Dettes diverses	2.630	<i>CT = Court Terme</i>		
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>31.858</b>			

### Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social auquel ont trait les derniers comptes annuels visés ci-avant et la date de la Note d'Information.

## 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	600.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	500.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 1.000 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	31/03/2022
Date de clôture de l'Offre	11/04/2022
Date d'émission prévue des Obligations	12/04/2022
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	12/04/2022
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

##### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de six cent mille euros (600.000 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 six cent mille euros (600.000 EUR), l'Émetteur se réserve le droit de prolonger l'Offre pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum à partir de la Date de la clôture de l'Offre, étant entendu que les fonds levés durant la Période de Souscription initiale pourront être utilisés par l'Émetteur et les Obligations seront émises conformément aux règles prévues à la présente, sous réserve de la possibilité d'annulation visée ci-après. En cas de période(s) complémentaire(s) de souscription de l'Offre comme indiqué ci-avant, le montant nominal de toute souscription effectuée durant cette/ces période(s) sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement de cette souscription complémentaire, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus. Le montant à payer dans ce cas sera communiqué par BeeBonds à l'Investisseur dans l'E-mail de Confirmation, avec instructions de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période

complémentaire pourront être immédiatement utilisés par l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

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

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

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de cinq cent mille euros (500.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à l'issue de la Période de Souscription initiale, dans les mêmes modalités et conditions que ce qui est prévu au point précédent.

#### Résultats de l'Offre de souscription

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

#### Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 11/04/2022, 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 12/04/2022. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

#### Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

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

#### Frais de l'Emission

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

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

### **1. Description de l'utilisation projetée des montants recueillis**

Le produit de l'Offre récolté via l'Emprunt Obligataire, objet de la présente Offre, à savoir maximum 600.000 EUR, viendra compléter le financement bancaire de l'Émetteur (875.000 EUR) afin de financer :

- l'acquisition du Bien (le foncier) ainsi que les frais y afférents (1.243.000 EUR);
- les frais de l'architecte;
- les frais de démolition du Bien ;
- les frais financiers de l'Émetteur.

Pour rappel, les constructions sont réalisées par City Global SRL, l'Émetteur renonçant au droit d'accession pour les constructions au profit de la société City Global SRL.

Au moment de la vente des villas, l'Émetteur vendra le terrain (en même temps que City Global SRL vend les constructions) et utilisera le produit de la vente du terrain pour rembourser le prêt bancaire et ensuite les Obligataires.

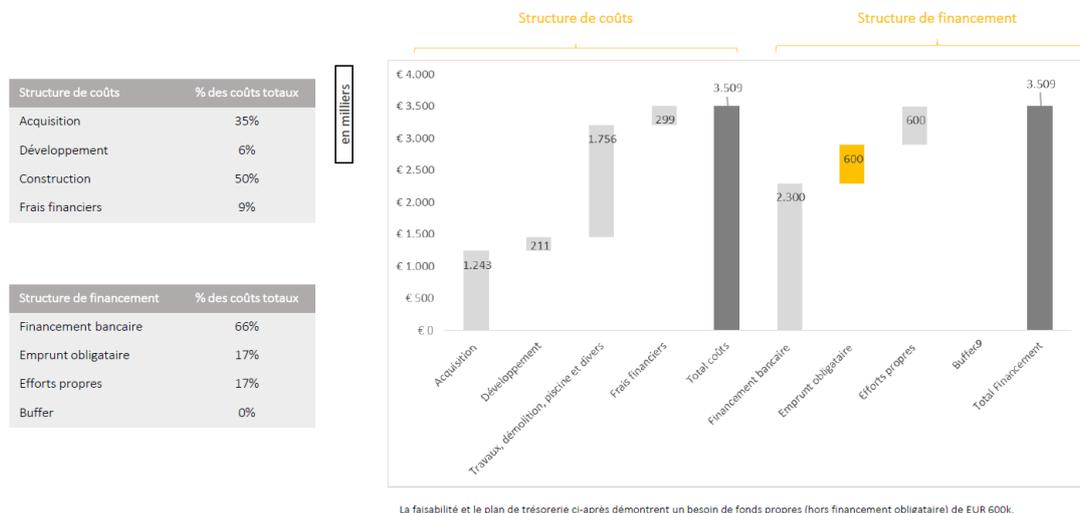
L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé ci-avant est suffisant pour la partie terrain.

## 2. **Détails du financement du Projet (consolidé)**

La présente section présente le financement du Projet de manière consolidée, pour l'Émetteur et City Global SRL.

### Besoin de financement

Le besoin de financement total pour le Projet s'élève à 3.509.000 EUR.



### Financement

L'Émetteur et City Global SRL vont financer le Projet comme suit :

1. Un financement bancaire de 2.544.000 EUR en deux tranches;
  - (i) Un emprunt bancaire souscrit par l'Émetteur de 875.000 EUR en vue de financer l'acquisition du Bien, selon les modalités suivantes;
    - Crédit : BNP Paribas Fortis SA;
    - Date d'octroi : 30/03/2022;
    - Type de crédit : Rollover;
    - Échéance : 30/09/2023 - si le Projet n'est pas terminé à cette date, les actionnaires s'engagent à trouver une solution de refinancement;
    - Montant : 875.000,00 EUR
    - Objet : ce crédit est affecté à l'acquisition du bien situé Avenue du Golf 44 à 1640 Rhode Saint Genèse;
    - Taux : taux Euribor + 1,40;
    - Sûretés : à communiquer
  - (ii) La société City Global SRL contractera un emprunt bancaire de 1.425.000 EUR en vue de financer les constructions.
2. L'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note, à hauteur de maximum 600.000 EUR;
3. Efforts propres des actionnaires à hauteur de 600.000 EUR.

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

## La rentabilité attendue

Ventes - En EUR			
	Prix de vente total	# m <sup>2</sup> ou unités	Prix de vente / m <sup>2</sup> ou unités
Villa gauche	2.254.500 €	501	4.500 €
Villa droite	2.254.500 €	501	4.500 €
<b>Total Ventes villas</b>	<b>4.509.000 €</b>	<b>1.002</b>	<b>4.500 €</b>

Coûts d'acquisition - En EUR				
	% / coûts totaux (hors acq)	Coûts totaux	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition (asset deal) + frais	63%	1.243.000 €	2.763	450 €

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	78%	1.536.066 €	1.002	1.533 €
Honoraires de développement et divers	4%	75.570 €	1.002	75 €
Démolition	3%	50.000 €	0	- €
Abords et piscine	6%	120.000 €	0	- €
Commercialisation	7%	135.000 €	0	- €
Divers	3%	50.000 €	0	- €
<b>Total coûts de construction</b>	<b>100%</b>	<b>1.966.636 €</b>	<b>1.002</b>	<b>1.963 €</b>

Frais financiers et impôts - En EUR	
Intérêts émission obligataire	144.000 €
Intérêts et frais de financement	155.393 €
<b>Total frais financiers</b>	<b>299.393 €</b>
<b>Impôts estimés</b>	<b>262.443 €</b>

RENTABILITE	
Rentabilité attendue	737.528 €
ROI	28,50%

ROI 29%

Structure du financement (en keur)			
Besoins		Financement	
Achat d'un terrain à bâtir avec Permis de division et construction de 2 villas	1.100	Financement bancaire	2.300
Frais acquisition	143	Emprunt obligataire	600
Travaux, démolition, piscine et divers	1.756	Efforts propres	600
Honoraires de développement et commercialisation	211	Buffer	9
Frais financiers	299	<i>Le buffer est compensé par les ventes</i>	
<b>Total</b>	<b>3.509</b>	<b>Total</b>	<b>3.509</b>

## Commentaires

- Les prix de ventes au m<sup>2</sup> correspondent en moyenne aux prix de marché pour des villas neuves à Rhode-Saint-Genèse;
- Le Projet est réalisé sous R.D.A. (Renonciation au Droit d'Accession) intra-groupe;
- Les terrains seront vendus par l'Emetteur et sous le régime des droits d'enregistrements;
- Les villas (partie construction) seront vendues par la société City Global SRL sous le régime TVA;
- Les coûts de construction au m<sup>2</sup> sont en ligne avec les prix constatés actuellement sur le marché pour des constructions d'habitations de haut de gamme. Des coûts divers de 50.000 EUR ont été pris en compte par prudence;
- Les frais financiers se composent :
  - Des frais de banque liés à l'octroi du prêt ainsi que des frais liés à l'Emprunt Obligataire ;
  - Des intérêts sur le(s) crédit(s) bancaire(s) ;
  - Des intérêts concernant l'Emprunt Obligataire basés sur une levée de fonds de 600.000 EUR à 8,00% sur 3 ans;
- Le ROI\* attendu du projet de 29% est au-dessus des standards de marché (entre 15% et 20%).

\* $(Ventes - (Coûts du projet + Frais financiers)) / (Coûts du projet + Frais financiers)$ .

## Plan de trésorerie

Cash planning - en EUR	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	Total
	Budget													
<b>Cash début de période</b>	-	66	63	561	462	385	318	261	204	142	128	114	2.248	-
<b>Projet</b>														
Ventes - Partie constructions	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.156	-	-	3.156
Ventes - Partie terrains	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.353	-	-	1.353
Acquisitions	(1.243)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.243)
Coûts de construction	-	-	(432)	(406)	(286)	(233)	(175)	(175)	-	-	-	-	-	(1.706)
Coûts de développement et de commercialisation	(75)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135)	-	(211)
Divers	-	-	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	(8)	-	-	-	-	-	(50)
Impôts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(262)	(262)
<b>Financement</b>														
Cash investisseurs - Actionnaires	-	-	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
Mise de fonds émission obligataire - Levée de fonds	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(600)	-
Crédit bancaire	875	-	345	325	229	186	140	140	-	-	-	(2.240)	-	-
<b>Frais financiers</b>														
Intérêts émission obligataire - Levée de fonds	(48)	-	-	-	-	-	-	-	(48)	-	-	-	(48)	(144)
Intérêts et frais de financement	(43)	(3)	(8)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(14)	(14)	(14)	-	-	(155)
Créances sur ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.509)	4.509	-	-
<b>Cash fin de période</b>	66	63	561	462	385	318	261	204	142	128	114	2.248	738	738

## Commentaires

- L'Emprunt Obligataire servira exclusivement à financer le Projet 'Avenue du Golf' ;
- Les intérêts de l'Emprunt Obligataire dus la première année seront bloqués sur un compte bancaire;
- Le remboursement de l'Emprunt Obligataire est prévu au deuxième trimestre de 2025 par prudence. Cependant, si les ventes se déroulent plus rapidement que prévu, il pourrait être déjà réalisé plus tôt après la vente des deux villas et le remboursement des banques (moyennant paiement de l'indemnité contractuelle prévue soit 2% la première année et 1% la deuxième ou troisième année);
- Les ventes des deux villas ont été considérées au quatrième trimestre de 2024 tandis qu'un délai clients d'un trimestre a été pris en compte sur la perception des ventes;
- Le Projet ne sera pas réalisé sous la Loi Breyne. Il a été considéré un levier bancaire octroyé pour les travaux au permis de 80% (20% via fonds propres);
- Des coûts de démolition ont été considérés au deuxième trimestre de 2022;
- Les coûts de construction – partie gros œuvres – ont été répartis entre le quatrième trimestre de 2022 et le deuxième trimestre de 2023 tandis que les coûts de construction – partie finitions – ont été répartis entre le troisième trimestre de 2023 et le premier trimestre de 2024;
- Les coûts de développement et de commercialisation ont été considérés au début du Projet et à la vente des deux villas;
- La TVA n'a pas été considérée compte tenu du régime TVA appliqué sur le Projet. Le régime TVA à appliquer dans cette promotion (6% - 21% récupérable ou pas) n'a pas été vérifié.

## 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. 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	ECO-CITY SRL - 8% - 3 ans du 12/04/2022 au 11/04/2025
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	11/04/2025
Date de Remboursement à l'Échéance	12/04/2025

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 12/4/2023, 12/4/2024 et 12/4/2025
ISIN	BE6334201041

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

Les deux actionnaires de l'Emetteur, à savoir M. Bilal Amyay et M. Abderrahime Zekhnini (les « **Garants** »), ont accepté de garantir le remboursement par l'Emetteur des Obligations.

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

Les Garants ont accepté de garantir le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie à conclure préalablement à l'émission des Obligations, avec RDK<sup>2</sup> SRL (« **RDK<sup>2</sup>** ») agissant en son nom, mais pour le compte des Obligataires (la « **Convention de Garantie** »).

Si les Garants n'ont pas signé la Convention de Garantie à la date d'émission des Obligations, les Obligations ne seront pas émises et les montants versés par les Investisseurs seront remboursés.

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

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

## 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'Emetteur pour les exercices 31/12/2019 et 31/12/2020

**A. DÉFINITIONS**

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	ECO-CITY, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège à Avenue Louise 54, 1050 Ixelles et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0838.430.386.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de six cent mille euros (600.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 12/4/2022 et le 11/4/2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6334201041.
<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 28/3/2022 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'Émission des obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;</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 aux articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

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

### **1. Les Obligations**

#### *1.1. Nature des Obligations*

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

#### *1.2. Forme des Obligations*

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

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

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

#### *1.3. Valeur Nominale*

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

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

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à six cent mille euros (600.000 EUR) représenté par mille deux cents (1.200) 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 12/4/2022 jusqu'à la Date d'Echéance, le 11/4/2025. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 12/4/2025. 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.

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

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

## 5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0838.430.386;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. le produit de l'Emprunt Obligataire servira uniquement au financement du Projet ;
- iv. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur le bien en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

## 6. Intérêts

### 6.1. Taux d'Intérêt

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

### 6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

### 6.3. Paiement des Intérêts

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

## 7. Paiement

### 7.1. Paiements

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

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

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

### **7.2. Retard de Paiement**

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

### **7.3. Fiscalité**

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

## **8. Remboursement à l'Échéance**

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 12/4/2025 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 des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

## **9. Remboursements Anticipés**

### **9.1. En cas de Remboursement Volontaire**

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (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.

Dans le cas où le permis de bâtir purgé de tout recours n'est pas octroyé en T4/2022, un délai de 6 mois (jusqu'au T2/2023) sera laissé à City Global SRL pour obtenir ce permis. Si le permis n'est pas acquis au T2/2023, l'Émetteur s'engage à proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires de rembourser anticipativement la totalité de l'Emprunt Obligataire (avec indemnités).

Dans le cas où le financement bancaire pour la partie travaux n'est pas octroyé à City Global SRL en T4/2022 (au permis), un délai de 6 mois (jusqu'au T2/2023) sera laissé à City Global SRL pour obtenir un financement permettant la réalisation des travaux. Si le financement n'est pas obtenu par City Global SRL au T2/2023, l'Émetteur s'engage à proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires de rembourser anticipativement la totalité de l'Emprunt Obligataire (avec indemnités).

## 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 des articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits aux articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

### **10bis. Représentant des Obligataires**

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

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

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

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

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

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

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

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

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

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

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

## **C. DISPOSITIONS DIVERSES**

### **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	23/10/2020	BE 0838.430.386	15	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20630.00483	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: **ECO CITY**  
 Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée  
 Adresse: Avenue Louise N°: 54 Boîte:  
 Code postal: 1050 Commune: Ixelles  
 Pays: Belgique  
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone  
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0838.430.386

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. 09-08-2011

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 08-06-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2019 au 31-12-2019

Exercice précédent du 01-01-2018 au 31-12-2018

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

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

A 6.1.1, A 6.2, A 6.5, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 8, A 9, A 10, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

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

N°	BE 0838.430.386		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

**BILAL** Amyay

Rue Marie Christine 146  
1020 Laeken  
BELGIQUE

Gérant

N°	BE 0838.430.386		A 2.2
----	-----------------	--	-------

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

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

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

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

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

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





## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	171.367	92.409
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		625
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	15.736	12.242
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	3.629	1.567
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	20.659	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>131.344</b>	<b>78.600</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>293</b>	<b>945</b>
Produits financiers récurrents		75	293	945
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>37.264</b>	<b>20.261</b>
Charges financières récurrentes		65	37.264	20.261
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>94.374</b>	<b>59.284</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>28.816</b>	<b>43.486</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>65.558</b>	<b>15.797</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>65.558</b>	<b>15.797</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>244.900</b>	<b>179.341</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	65.558	15.797
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	179.341	163.544
<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>244.900</b>	<b>179.341</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		

## ANNEXE

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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
8199P	XXXXXXXXXXX	62.950
8169	617.085	
8179	62.950	
8189		
8199	617.085	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	42.291
8279	15.736	
8289		
8299		
8309	42.291	
8319		
8329	15.736	
22/27	601.350	

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	80

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

8365		
------	--	--

Cessions et retraits

8375		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385		
--------------	--	--

Autres mutations

(+)/(-) 8386		
--------------	--	--

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

8395	80	
------	----	--

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

8455P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actées

8415		
------	--	--

Acquises de tiers

8425		
------	--	--

Annulées

8435		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8445		
--------------	--	--

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

8455		
------	--	--

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

8525P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actées

8475		
------	--	--

Reprises

8485		
------	--	--

Acquises de tiers

8495		
------	--	--

Annulées à la suite de cessions et retraits

8505		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8515		
--------------	--	--

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

8525		
------	--	--

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

(+)/(-) 8545		
--------------	--	--

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555		
------	--	--

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

28	80	
----	----	--

N°	BE 0838.430.386	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	<b>239.972</b>
8912	<b>1.552.804</b>
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 0838.430.386	A 6.4
----	-----------------	-------

## RÉSULTATS

### PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

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

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76		<b>625</b>
76A		625
76B		
66	<b>20.659</b>	
66A	20.659	
66B		
6503		

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

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Durée indéterminée.

Taux 8,94 %

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

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

Exercice

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

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation

Nature des transactions

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

Nature des transactions

Exercice

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

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

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

Le compte de résultats [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 [ont] [n'ont pas] été portés à l'actif; dans l'affirmative; cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

##### Immobilisations incorporelles :

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

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

##### Immobilisations corporelles :

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

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

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
			Principal	Frais accessoires
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles				
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.00 - 3.00	3.00 - 3.00
4. Installations, machines et outillage *	L	NR	3.00 - 3.00	3.00 - 3.00
5. Matériel roulant *				
6. Matériel de bureau et mobilier*				
7. Autres immobilisations corp. *	L	NR	10.00 - 10.00	0.00 - 0.00

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

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

- montant pour l'exercice : EUR

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

##### Immobilisations financières :

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

##### Stocks :

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

##### 1. Approvisionnements :

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Valeur d'acquisition.

##### Fabrications :

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

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

N°	BE 0838.430.386		A 6.8
----	-----------------	--	-------

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

Commandes en cours d'exécution :

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

Dettes :

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

Devises :

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

Conventions de location-financement :

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

23	30/07/2021	BE 0838.430.386	15	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	21446.00042	A-app 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: **ECO CITY**

Forme juridique: Société à responsabilité limitée

Adresse: Avenue louise

N°: 54

Boîte:

Code postal: 1050

Commune: Ixelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0838.430.386

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

09-08-2011

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

07-06-2021

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-app 6.1.1, A-app 6.2, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7.1, A-app 7.2, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**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

**ZEKHNINI** Abderrahime

Chaussée de hall 47/2  
1640 Rhode-Saint-Genèse  
BELGIQUE

Administrateur

**AMYAY** Bilal

Kasterlindenstraat 259  
1700 Dilbeek  
BELGIQUE

Administrateur

N°	BE 0838.430.386		A-app 2.2
----	-----------------	--	-----------

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

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

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

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

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

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

<b>COMPTES ANNUELS</b>
------------------------

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b>661.465</b>	<b>601.430</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>661.185</b>	<b>601.350</b>
Terrains et constructions		22	661.185	601.350
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>280</b>	<b>80</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>3.084.203</b>	<b>1.491.685</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>2.717.005</b>	<b>978.351</b>
Stocks		30/36	2.717.005	978.351
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>264.470</b>	<b>69.007</b>
Créances commerciales		40	219.648	36.500
Autres créances		41	44.822	32.507
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53	<b>40.150</b>	
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>59.641</b>	<b>443.817</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>2.937</b>	<b>510</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>3.745.668</b>	<b>2.093.115</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Apport</b>		10/15	<b>324.293</b>	<b>269.806</b>
Disponible		10/11	<b>18.600</b>	<b>18.600</b>
Indisponible		110		
		111	18.600	18.600
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>256.306</b>	<b>6.306</b>
Réserves indisponibles		130/1	6.306	6.306
Réserves statutairement indisponibles		1311	6.306	1.860
Acquisition d'actions propres		1312		4.446
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	250.000	
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>49.387</b>	<b>244.900</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>		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>		17/49	<b>3.421.375</b>	<b>1.823.309</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>2.063.896</b>	<b>1.552.804</b>
Dettes financières		170/4	2.063.896	1.052.804
Établissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	1.663.896	1.052.804
Autres emprunts		174/0	400.000	
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		500.000
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>1.348.605</b>	<b>269.956</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	64.667	239.972
Dettes financières		43	1.225.670	
Établissements de crédit		430/8	1.225.670	
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	23.268	29.984
Fournisseurs		440/4	23.268	29.984
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	35.000	
Impôts		450/3	5.000	
Rémunérations et charges sociales		454/9	30.000	
Autres dettes		47/48		
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>8.874</b>	<b>550</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>3.745.668</b>	<b>2.093.115</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	166.993	171.367
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	12.163	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	16.550	15.736
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	11.286	3.629
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		20.659
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>139.157</b>	<b>131.344</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>870</b>	<b>293</b>
Produits financiers récurrents		75		293
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	870	
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>66.478</b>	<b>37.264</b>
Charges financières récurrentes		65	66.478	37.264
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>73.549</b>	<b>94.374</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>19.062</b>	<b>28.816</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>54.487</b>	<b>65.558</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>54.487</b>	<b>65.558</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	<b>299.387</b>	<b>244.900</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	54.487	65.558
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	244.900	179.341
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2	<b>250.000</b>	
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	250.000	
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	14	<b>49.387</b>	<b>244.900</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

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

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

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
8199P	XXXXXXXXXXX	617.085
8169	76.385	
8179		
8189		
8199	693.470	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	15.736
8279	16.550	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	32.285	
22/27	661.185	

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	80

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

8365 200

Cessions et retraits

8375

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385

Autres mutations

(+)/(-) 8386

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

8395 280

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

8455P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actées

8415

Acquises de tiers

8425

Annulées

8435

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8445

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

8455

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

8525P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

Actées

8475

Reprises

8485

Acquises de tiers

8495

Annulées à la suite de cessions et retraits

8505

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8515

**Réductions de valeur au terme de l'exercice**

8525

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555P	XXXXXXXXXXXX	
-------	--------------	--

**Mutations de l'exercice**

(+)/(-) 8545

**Montants non appelés au terme de l'exercice**

8555

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

28	280	
----	-----	--

N°	BE 0838.430.386	A-app 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	64.667
8912	2.063.896
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

## RÉSULTATS

### PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

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

#### Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

#### Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

### RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087		
76	<b>13.033</b>	
76A	12.163	
76B	870	
66		<b>20.659</b>
66A		20.659
66B		
6502		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS**

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

**GARANTIES RÉELLES**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	3.378.190
91621	1.347.000
91631	2.019.700
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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

Exercice

N°	BE 0838.430.386	A-app 6.5
----	-----------------	-----------

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

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

Exercice

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

Exercice

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

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Durée indéterminée.

Taux 8,94 %

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

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

Exercice

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

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société

Nature des transactions

Exercice

N°	BE 0838.430.386	A-app 6.8
----	-----------------	-----------

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### I. Principes généraux:

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

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux principes d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants: néant  
Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

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

### II. Règles particulières:

Frais d'établissement: néant

Immobilisations incorporelles: néant

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice;

Amortissements actés pendant l'exercice: Taux de 0 à 3% pour le principal et 0 à 10% pour les frais accessoires sur les immeubles détenus.

1. Frais d'établissement: pas d'amortissements actés.

2. Immobilisations incorporelles: pas d'amortissements actés.

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux: Méthode Linéaire - Base Non Réévaluée] - Taux de 0 à 3% pour le principal et 0 à 10% pour les frais accessoires;

4. Installations, machines et outillage: Méthode Linéaire - Base Non Réévaluée - Taux de 3% à 10% pour le principal et 3% à 10% pour les frais accessoires;

5. Matériel roulant: Méthode Linéaire - Base Non Réévaluée - Taux de 20% pour le principal et pour les frais accessoires;

6. Matériel de bureau et mobilier: Méthode Linéaire - Base Non Réévaluée - Taux de 20 à 33% pour le principal et 20 à 33% pour les frais accessoires;

7. Autres immobilisations incorporelles: néant

Actifs détenus en location-financement: néant

1. Frais d'établissement: néant

2. Immobilisations incorporelles: néant

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux: néant

4. Installations, machines et outillage: néant

5. Matériel roulant: néant

7. Autres immobilisations incorporelles: néant

Immobilisations financières: néant

Stocks: Le principe d'inscription au bilan des stocks à leur prix d'acquisition implique qu'en règle générale, tous les frais et coûts exposés pour mettre les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent, soient inclus dans la valeur à laquelle ces stocks figurent au bilan.

Les frais exposés pour l'aménagement d'un terrain ou la commercialisation d'un immeuble acquis, en vue de leur vente, sont dès lors compris dans leur valeur d'acquisition. Chaque élément du patrimoine fait l'objet d'une évaluation distincte.

1. Approvisionnements: néant

2. En-cours de fabrication - produits finis: néant

3. Marchandises: néant

Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible;

Devises: néant

Ecarts de conversion des devises: néant

Conventions de location-financement: néant