

---

## DV COMPANY SA

### NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS 9% À 30 MOIS DU 24/03/2023 AU 23/09/2025 PAR DV COMPANY SA SUBORDONNÉES AUX EMPRUNTS BANCAIRES

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DV COMPANY SA

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

9 mars 2023

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

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

---

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

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

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

#### **Risques liés à l'émetteur**

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 (notamment plusieurs lignes de crédit bancaire d'un montant maximum de 6.627.000 EUR contractée auprès des banques ING et BNP Paribas Fortis portant des taux d'intérêt variables comme détaillé ci-dessous ainsi que deux prêts contractés avec ses actionnaires à hauteur de (i) 277.000 EUR, portant un taux d'intérêt annuel de 4.25% et (ii) 223.000 EUR portant un taux d'intérêt annuel de 4.25%. Les actionnaires ont également avancé un montant de 615.000 EUR en compte courant qui ne porte pas d'intérêt. L'Émetteur a également d'autres dettes pour un montant total de 22.333.082 EUR au 31 décembre 2022. Aucune sortie de cash ne sera autorisée depuis l'Émetteur vers d'autres sociétés du groupe Denis Vandamme pendant la durée du financement obligataire. Les Obligations étant subordonnées à l'emprunt bancaire, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur en rapport avec le Projet, 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 veto 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.

### **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 certains appartements ou lots, ou de leur vente à un prix nettement inférieur à celui prévu dans le plan de trésorerie.

### **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 à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi.

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

Les Obligations n'étant pas cotées, l'Investisseur court également le risque de l'illiquidité de ses Obligations dans le cas où il souhaiterait céder celles-ci à un tiers. Cela étant, les Obligations bénéficient d'un code ISIN et d'un code LEI, ce qui donne la faculté aux Obligataires d'avoir accès, à leur initiative et indépendamment de toute intervention de BeeBonds, à Expert Market (plateforme dédiée à des titres non cotés sur Euronext Brussels).

### **Risques liés à l'Offre**

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 l'Offre.

## **PARTIE II – INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR ET L'OFFREUR DES INSTRUMENTS DE PLACEMENT**

### **A. Identité de l'Émetteur**

#### **1. Identification**

Dénomination :	DV Company
Forme juridique :	Société anonyme
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Avenue Louise 489, 1050 Ixelles
Numéro d'entreprise (BCE) :	0539.860.824
Adresse du site internet de l'émetteur :	N/A

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

L'Émetteur est une société active dans le secteur immobilier.

L'Émetteur détient des actifs résidentiels/commerces mis en location et des biens de stock destinés à la vente. Il détient également 100% des actions de deux sociétés immobilières (Gravimmo SA et Fulgor Immo SA)

## Description globale des projets

<p><b>1</b></p> <p><b>Avenue du Domaine 25 – Forest</b></p> <p>Le projet immobilier 'Avenue du Domaine' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 15 appartements et d'un rez commercial suivies de la revente de ces unités.</p> <p>Le bien se situe en périphérie de Bruxelles au croisement de l'Avenue du Domaine et de la Rue Roosendaël à Forest.</p> <p><b>Chiffres clefs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ventes appartements + commerce : EUR 4.750k</li> <li>&gt; Coûts acquisition* : EUR 3.250k</li> <li>&gt; Coûts rénovations : EUR 200k</li> <li>&gt; Rendement attendu du projet : 38% (*)</li> <li>&gt; Emprunt bancaire : EUR 2.900k</li> <li>&gt; Financement sur fonds propres : EUR 550k</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p><b>Chaussée d'Ixelles 297 – Ixelles</b></p> <p>Le projet immobilier 'Chaussée d'Ixelles' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 6 appartements et d'un rez commercial suivies de la revente de ces unités.</p> <p>Le bien se situe à front de la chaussée d'Ixelles et à l'angle de la rue de Henin, à mi-chemin entre la place Fernand Cocq et la Place Flagey.</p> <p><b>Chiffres clefs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ventes appartements + commerce : EUR 1.820k</li> <li>&gt; Coûts acquisition* : EUR 1.089k</li> <li>&gt; Coûts rénovations : EUR 325k</li> <li>&gt; Rendement attendu du projet : 29% (*)</li> <li>&gt; Emprunt bancaire : EUR 1.287k</li> <li>&gt; Financement sur fonds propres : EUR 127k</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p><b>Rue du Conseil 47 – Ixelles</b></p> <p>Le projet immobilier 'Rue du Conseil' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) d'un immeuble de 4 appartements suivies de la revente de ces unités.</p> <p>Le bien se situe dans le centre de Bruxelles à proximité de la place Fernand Cocq et non loin de la place Flagey. Il est érigé dans le tronçon de la rue du Conseil compris entre la rue Sans Souci et la rue Goffart.</p> <p><b>Chiffres clefs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ventes appartements : EUR 985k</li> <li>&gt; Coûts acquisition* : EUR 811k</li> <li>&gt; Coûts rénovations : EUR 50k</li> <li>&gt; Rendement attendu du projet : 14% (*)</li> <li>&gt; Emprunt bancaire : EUR 610k</li> <li>&gt; Financement sur fonds propres : EUR 251k</li> </ul>	<p><b>4</b></p> <p><b>Rue du Berger 14-14A, 16 et 18 – Ixelles</b></p> <p>Le projet immobilier 'Rue du Berger' consiste en l'acquisition et la rénovation (sans permis nécessaire) de 4 maisons, 2 d'entre elles sont situées à front de rue et les 2 autres sont des arrières maisons.</p> <p>Le bien se situe dans un quartier animé Ixelles, à proximité directe de la Porte de Namur.</p> <p><b>Chiffres clefs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Ventes maisons : EUR 2.850k</li> <li>&gt; Coûts acquisition* : EUR 2.066k</li> <li>&gt; Coûts rénovations : EUR 300k</li> <li>&gt; Rendement attendu du projet : 20% (*)</li> <li>&gt; Emprunt bancaire : EUR 1.830k</li> <li>&gt; Financement sur fonds propres : EUR 536k</li> </ul>
--	---	---	---

### **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) :

Actionnaire	Nombre d'Actions	Pourcentage du capital
Denis Vandamme	900	90%
Gravimmo SA	100	10%

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

Pour soutenir le développement de DV Company SA, ses actionnaires ont accordé deux prêts, comme suit :

- Un prêt d'un montant de 277.000 EUR conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2020, portant un taux d'intérêt annuel de 4,25% et octroyé sur une période de 10 ans ;
- Un prêt d'un montant de 223.000 EUR conclu le 1<sup>er</sup> janvier 2022, portant un taux d'intérêt annuel de 4,25% et octroyé sur une période de 10 ans.

Les actionnaires de l'Emetteur ont également avancé un montant de 615.000 EUR en compte courant qui ne porte pas d'intérêt.

En dehors de ces prêts et avances via le compte courant, 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 M. Denis Vandamme.

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

#### Rémunération

Le mandat de l'administrateur n'est pas rémunéré.

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

#### **5. Conflit d'intérêts**

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

### **B. Informations financières concernant l'Émetteur**

#### Comptes annuels

Les comptes annuels pour les exercices 2020 et 2021 sont repris en annexe 3.

#### Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Émetteur relatifs à l'exercice 2020 et 2021 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

#### Fonds de roulement

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

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

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2022, ses capitaux propres s'élèvent à 1.693.523 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 31 décembre 2022, son endettement s'élève à 22.333.082 EUR, réparti comme décrit ci-dessous :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Dettes à plus d'un an	21.682.936	
Dettes à un an au plus	650.146	
	<b>22.333.082</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	1.000.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	800.000 EUR
Montant minimal de souscription par Investisseur	500 EUR (ensuite par tranche de 500 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	500 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	9 mars 2023
Date de clôture de l'Offre	23 mars 2023
Date d'émission prévue des Obligations	24 mars 2023
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	24 mars 2023
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

#### Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de un million d'euros (1.000.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

#### Sursouscription

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

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

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

#### Prolongation de l'Offre de souscription

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

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

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

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période de Souscription initiale, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de huit cent mille euros (800.000 EUR). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisés par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de un (1) 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 23 mars 2023, 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 24 mars 2023. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

### Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément aux articles 7:27 et 7:28 ainsi que l'article 7:32 du Code des sociétés et des associations.

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

### Frais de l'Emission

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

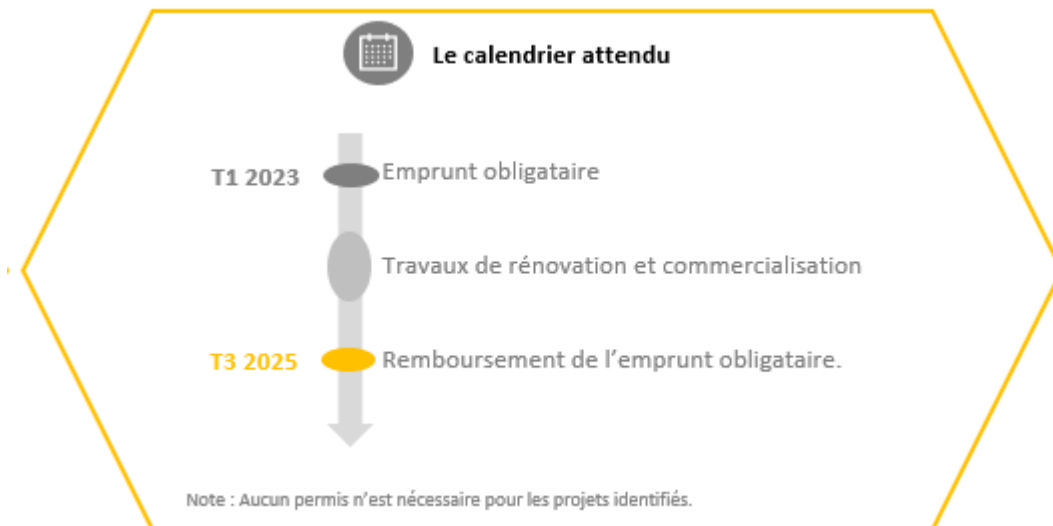
## **B. Raisons de l'Offre**

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

#### Utilisation projetée des montants recueillis

L'Emprunt obligataire aura pour objet le refinancement d'une partie des fonds investis dans l'acquisition de 4 projets immobiliers de 'marchand de biens'. Ce refinancement permettra à l'Émetteur de poursuivre la croissance en acquérant de nouveaux biens. Les fonds seront exclusivement utilisés pour l'acquisition de nouveaux projets dans DV Company.

#### Planning du projet global



## 2. Détails du financement du Projet

### Besoin de financement

Le besoin total de financement s'élève à 8.100.000 EUR, qui seront financés via

- Un auto-financement à hauteur de 1.500.000 EUR ;
- L'Emprunt Obligataire, objet de la présente Note d'Information, à hauteur de maximum 1.000.000 EUR qui permettra de rembourser une partie des fonds auto-financés ;
- Plusieurs emprunts bancaires à hauteur de 6.627.000 EUR :

- a) Projet « **Avenue du Domaine** » : un crédit bancaire (*roll-over*) de 2.900.000 EUR contracté auprès de BNP Parisbas Fortis SA octroyé le 30 août 2022 avec échéance au 31 août 2024.

Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est calculé sur base de l'Euribor majoré de 2%.

Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :

- Hypothèque de EUR 27.500 en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier acquis par DV Company situé Avenue du domaine 25, 1190 Forest ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 3.162.500 en principal et accessoires sur le bien immobilier ci-dessus ;
- Engagement, à signer par Monsieur Vandamme Denis, de procurer les fonds nécessaires si le coût de l'investissement s'avérerait supérieur au coût budgétisé de EUR 150.000.

- b) Projet « **Chaussée d'Ixelles** » : un crédit bancaire (*roll-over*) de 1.287.000 EUR contracté auprès de BNP Parisbas Fortis SA octroyé le 23 juillet 2021 avec échéance le 31 juillet 2023.

Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est calculé sur base de l'Euribor majoré de 1,7%.

Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :

- Hypothèque de EUR 27.500 en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier à acquérir par DV Company situé Chaussée d'Ixelles 297, 1050 Ixelles ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 1.388.200 en principal et accessoires sur le bien situé Chaussée d'Ixelles 297, 1050 Ixelles.

- c) Projet « **Rue du Conseil** » : un crédit bancaire (*roll-over*) de 610.000 EUR contracté auprès de ING Belgique SA octroyé le 3 novembre 2022 avec échéance le 29 novembre 2024.

Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est calculé sur base de l'Euribor

majoré de 2 %.

Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :

- Hypothèque de EUR 25.000 en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier à acquérir par DV Company situé rue du Conseil 47, 1050 Ixelles ;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 585.000 maximum en principal et accessoires sur le bien situé rue du Conseil 47, 1050 Ixelles ;
- Nantissement des créances à charges des acheteurs actuels et futurs des biens immobiliers, qui font partie du projet financé.

d) Projet « **Rue du Berger** » : un crédit bancaire (*roll-over*) de 1.830.000 EUR contracté auprès de BNP Paribas Fortis SA octroyé le 13 janvier 2023 avec échéance le 31 janvier 2025.

Le taux d'intérêt applicable pendant toute la durée du crédit est calculé sur base de l'Euribor majoré de 1,7%.

Ce crédit est garanti par les sûretés suivantes :

- Hypothèque de EUR 27.500 en principal et accessoires en rang 1 sur le bien immobilier à acquérir par DV Company situé rue du Berger 14-14A, 16 et 18, 1050 Ixelles;
- Mandat de conférer l'hypothèque à concurrence de EUR 1.985.500 en principal et accessoires sur le bien situé rue du Berger 14-14A, 16 et 18, 1050 Ixelles.

L'Émetteur considère que le financement tel que détaillé, ci-avant, est suffisant pour la réalisation du/des Projet(s).

### Plan de trésorerie

Cash planning - EUR	< T1/2023	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	T2/2024	T3/2024	T4/2024	T1/2025	T2/2025	T3/2025	Total projections > 2022
<b>Cash début de période</b>	-	-	479.620	368.186	287.103	568.445	437.225	469.655	319.415	1.272.695	1.105.170	2.269.916	-
<b>Projets</b>													
Auto-financement DV	828.325	635.750	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.464.075
Refinancement des fonds propres DV	-	(500.000)	-	-	(500.000)	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)
Acquisitions/Ventes	(5.150.325)	(2.065.750)	215.000	1.095.000	1.495.000	-	-	1.350.000	1.500.000	2.125.000	1.995.000	630.000	3.188.925
Domaine 25	(3.249.969)	-	-	-	-	-	-	-	-	2.125.000	1.995.000	630.000	1.500.031
Ixelles 297	(1.088.910)	-	835.000	985.000	-	-	-	-	-	-	-	-	731.090
Conseil 47	(811.446)	-	269.000	510.000	-	-	-	-	-	-	-	-	173.554
Berger 14-14A, 16 et 18	-	(2.065.750)	215.000	-	-	-	-	1.350.000	1.500.000	-	-	-	784.250
Coûts de construction	-	(200.000)	(200.000)	(75.000)	(125.000)	(125.000)	(75.000)	(75.000)	-	-	-	-	(875.000)
Domaine 25	-	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	(50.000)	-	-	-	-	-	-	(200.000)
Ixelles 297	-	(150.000)	(150.000)	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(325.000)
Conseil 47	-	(50.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.000)
Berger 14-14A, 16 et 18	-	-	-	(75.000)	(75.000)	(75.000)	(75.000)	(75.000)	-	-	-	-	(300.000)
Frais de commercialisation	-	-	(5.203)	(26.499)	(36.179)	-	-	(32.670)	(36.300)	(51.425)	(48.279)	(15.246)	(251.801)
<b>Financement</b>													
Crédit bancaire	4.322.000	1.725.000	(65.000)	(1.020.000)	(507.000)	125.000	150.000	(1.350.000)	(480.000)	(2.125.000)	(775.000)	-	-
Domaine 25	2.750.000	-	-	50.000	50.000	50.000	-	-	-	(2.125.000)	(775.000)	-	-
Ixelles 297	962.000	150.000	150.000	(810.000)	(452.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Conseil 47	610.000	-	(215.000)	(260.000)	(135.000)	-	-	-	-	-	-	-	-
Berger 14-14A, 16 et 18	-	1.575.000	-	-	30.000	75.000	150.000	(1.350.000)	(480.000)	-	-	-	-
Emprunt obligataire via BeeBonds	-	1.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-
<b>Frais financiers</b>													
Intérêts bancaires et frais de financement	-	(115.381)	(56.231)	(54.584)	(45.479)	(41.220)	(42.570)	(42.570)	(30.420)	(26.100)	(6.975)	-	(461.530)
Frais sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	(90.000)	-	-	-	-	(90.000)	-	-	(225.000)
<b>Cash fin de période</b>	-	479.620	368.186	287.103	568.445	437.225	469.655	319.415	1.272.695	1.105.170	2.269.916	1.839.670	1.839.670

Source : Management

### Commentaires

- Les loyers actuels n'ont pas été pris en compte dans ce plan de trésorerie.
- Comme mentionné précédemment, l'emprunt obligataire servira au refinancement des fonds propres investis ou encore à investir pour l'acquisition des 4 projets. Ces fonds propres permettront alors d'investir dans de nouveaux projets immobiliers.
- L'autofinancement en T1/2023 pourrait ne pas être nécessaire en fonction du timing de l'acquisition du Projet Berger et du timing de la levée de fonds BeeBonds.

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Il existe donc un risque que ces projections financières ne se réalisent pas.



## 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 ne sont assorties d'aucune garantie. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité entre elles pour quelque raison que ce soit. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, <u>après paiement de tous les créanciers privilégiés ou bénéficiant de la subordination</u> ).
Devise	EURO
Dénomination	DV COMPANY - 9% - 30 mois du 24 mars 2023 au 23 septembre 2025
Valeur nominale	500 EUR
Date d'Échéance	23 septembre 2025
Date de Remboursement à l'Échéance	24 septembre 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)	9%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	6,3%
Date de Paiement des Intérêts	Annuellement le 24/03/2024, 24/03/2025, 24/09/2025
ISIN	BE 6342151972

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

**Non applicable.**

Aucune sortie d'argent liquide ne sera autorisée depuis l'Émetteur vers d'autres sociétés du groupe de Denis Vandamme durant la durée du financement obligataire.

## **PARTIE V – 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. Détail des projets financés
3. Comptes annuels de l'Émetteur pour les exercices clôturés 2020 et 2021

**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 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire, propriétaire des Obligations, dont le nom est inscrit dans le Registre des Obligataires au plus tard le troisième (3e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, sera en droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires.
<u>Avis aux Obligataires :</u>	Désigne un avis que l'Émetteur communiquera aux Obligataires dans les formes et par les moyens décrits à l'Article 11 des Termes et Conditions.
<u>BeeBonds :</u>	Désigne BeeBonds SRL, une société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, enregistrée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0658.962.075, agissant sous l'agrément de Plateforme de Financement Alternatif (PFA) délivré par la FSMA en date du 23 avril 2019, et à qui l'Émetteur a confié l'organisation, la structuration et la commercialisation de l'Emprunt Obligataire.
<u>Cas de Défaut :</u>	Désigne tout événement visé à l'Article 9.2 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Échéance :</u>	Désigne la date d'échéance des Obligations, à savoir date jusqu'à laquelle les Obligations porteront intérêts, tel que défini à l'Article 8 des Termes et Conditions et ce, qu'il s'agisse d'un Jour Ouvré ou non.
<u>Date de Remboursement à l'Échéance :</u>	Désigne la date de remboursement des Obligations à laquelle l'Émetteur s'engage à rembourser, en principal, le montant des Obligations à leur échéance et ce, tel que défini à l'Article 1.5 des Termes et Conditions.
<u>Date de Remboursement Anticipé :</u>	Désigne la date à laquelle l'Émetteur décide de rembourser le montant des Obligations en principal avant la Date de Remboursement à l'Échéance suivant les dispositions telles que définies à l'Article 9 des Termes et Conditions.
<u>Date d'Emission :</u>	Désigne la date d'émission des Obligations et à partir de laquelle les Obligations porteront intérêts, telle que déterminée dans la Note d'Information.
<u>Dates de Paiement des Intérêts :</u>	Désigne les dates auxquelles l'Émetteur paiera aux Obligataires les intérêts échus et ce, tel que défini à l'Article 6.3 des Termes et Conditions.
<u>E-mail de Confirmation :</u>	Désigne le courrier électronique de confirmation que l'Investisseur recevra à l'adresse électronique qu'il aura renseignée lors de l'ouverture de son « compte investisseur » sur la Plateforme de Financement Alternatif de BeeBonds comprenant un message décrivant le montant que l'Investisseur souhaite souscrire et les modalités du règlement de sa souscription.
<u>Émetteur :</u>	DV Company, une société anonyme ayant établi son siège social à 1050 Ixelles, Avenue Louise 375/7 et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0539.860.824 .
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'Obligations subordonnées d'un montant maximum de un million d'euros (1.000.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de neuf pour cent (9%) pour une période de trente (30) mois , entre le 24 mars 2023 et le 23 septembre 2025 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE 6342151972.
<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 9 mars 2023 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 à l'article 7 :32 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à la Date d'Échéance et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6 des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

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

### **1. Les Obligations**

#### *1.1. Nature des Obligations*

Les Obligations sont des obligations subordonnées librement négociables, représentatives d'une créance, émises par l'Émetteur. Elles donnent droit au paiement d'un intérêt tel que décrit à l'Article 6. infra. Les

Obligations offrent également tous les droits que le Code des sociétés et des associations accorde aux Obligataires, sauf dérogation des présents Termes et Conditions.

### 1.2. Forme des Obligations

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

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

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

### 1.3. Valeur Nominale

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

### 1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à un million euros (1.000.000 EUR) représenté par deux mille (2000) Obligations de chacune cinq cent euros (500 EUR) de valeur de nominale.

### 1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trente mois, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 24 mars 2023 jusqu'à la Date d'Échéance, le 23 septembre 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 24 septembre 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'Émission, étant entendu qu'en cas de souscription lors d'une période de souscription complémentaire, le montant nominal de cette souscription effectuée durant cette période sera augmenté des intérêts courus (*accrued interest*) jusqu'à la date de paiement convenue lors de chaque souscription, duquel sera déduit le montant des taxes et impôts légalement dus.

### 3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de mille euros (1.000 EUR) avec un minimum de mille euros (1.000 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 ne sont assorties d'aucune garantie.

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

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

Aucune sortie d'argent liquide ne sera autorisée depuis l'Émetteur vers d'autres sociétés du groupe de Denis Vandamme durant la durée du financement obligataire.

## **5. Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société anonyme (SA) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0539.860.824 ;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'organe d'administration de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu un financement bancaire auprès des banques BNP Paribas Fortis et ING pour un montant total de six millions six cent vingt-sept mille euros (EUR 6.627.000) ;
- iv. l'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur ses biens en dehors de celles qui seraient nécessaires au (re)financement du Projet.

## **6. Intérêts**

### *6.1. Taux d'Intérêt*

Les Obligations portent intérêts annuels bruts de neuf pour cent (9%) 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 7:34 du Code des sociétés et des associations, tous les paiements de sommes en principal ou intérêts en vertu des Obligations seront effectués par l'Émetteur aux Obligataires. Le paiement de ces sommes est libératoire pour l'Émetteur.

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

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

## 7.2. Retard de Paiement

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

## 7.3. Fiscalité

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

## **8. Remboursement à l'Échéance**

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 24 septembre 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 7:161 à 7:176 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

## **9. Remboursements Anticipés**

### 9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et

- (i) en cas de force majeure, imposer aux Obligataires ; ou
- (ii) en cas de disparition et/ou réalisation des biens financés au moyen de l'Emprunt Obligataire, proposer à l'Assemblée Générale des Obligataires,

le remboursement anticipé (principal et intérêts) de l'Emprunt Obligataire, en totalité, moyennant un Avis aux Obligataires envoyé par l'Émetteur quinze (15) Jours Ouvrés avant la Date de Remboursement Anticipé. L'Avis aux Obligataires invitera ceux-ci à communiquer, endéans dix (10) Jours Ouvrés suivant la date de l'envoi de l'Avis aux Obligataires, au moyen d'un e-mail, le numéro du compte bancaire sur lequel ils souhaitent être remboursés.

En cas de remboursement anticipé de l'Emprunt Obligataire, l'Émetteur des Obligations sera redevable, en plus des intérêts courus, d'une indemnité équivalente à deux pour cent (2,00%) du montant en principal remboursé la première année et à un pour cent (1,00%) à partir de la deuxième année.

### 9.2. En cas de Défaut

Tout Obligataire peut demander le remboursement anticipé de tout ou partie de ses Obligations (étant entendu qu'il ne peut demander le remboursement partiel d'une Obligation) en cas de survenance de l'un des événements suivants, s'il n'a pas été remédié dans les quinze (15) Jours Ouvrés (ou trois (3) mois dans le cas visé au c) ci-dessous suivant l'envoi et la publication d'un Avis aux Obligataires :

- a) non-paiement : défaut de paiement des intérêts ou du principal au titre des Obligations ;
- b) non-respect d'autres engagements : le non-respect par l'Émetteur de ses engagements relatifs aux Obligations (autres que ceux relatifs au paiement), tels que définis dans les Termes et Conditions ; cette hypothèse incluant le non maintien du respect des conditions préalables à l'Emprunt Obligataire, à savoir que :
  - (i) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



leurs mandants, un nombre d'Obligations n'atteignant pas le quota des trois quarts au moins du nombre d'Obligations prenant part au vote.

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

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

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

Les Obligataires désignent Beebonds Finance SRL, ayant son siège sis Avenue des Volontaires 19 à 1160 Auderghem, inscrite à la BCE sous le numéro 0783.594.209 (RPM Bruxelles) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 7:63 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, ou dans tout autre procédure judiciaire quelconque 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.

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.

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 7:170 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.











## ANNEXE 2 : DESCRIPTION DES PROJETS OBJETS DU FINANCEMENT OBLIGATAIRE

### • **Projet 1 – Avenue du Domaine**

#### Projet en bref

##### Le projet en bref...



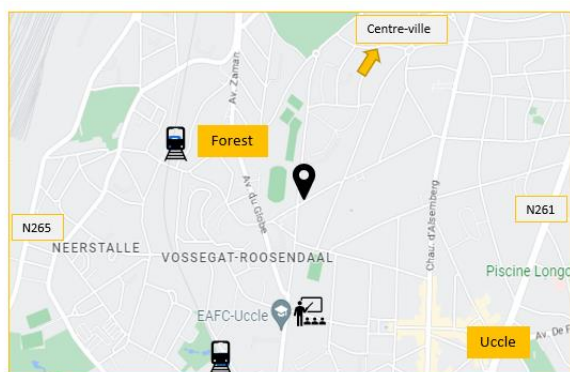
-  Immeuble de 15 appartements et 1 rez commercial – Statut : Partiellement loué
-  Avenue du Domaine 25, 1190 Forest
-  Acquisition en Asset Deal pour EUR 3.250k (dont droits d'enregistrement et frais de notaire) – Acte passé en septembre 2022
-  Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 200k permettant d'améliorer le PEB
-  Superficie totale vendable : 1.436m<sup>2</sup>
-  Prix de vente entre EUR 245k et EUR 375k par unité
-  Financement bancaire accordé de EUR 2.750k destiné à l'achat du bien et de EUR 150k pour les travaux à réaliser
-  L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition
-  Critères PEB : G/E-/E+ (actuel) → D+/C/C+ (objectif)
-  Expertise non reçue de la part du client

#### Localisation

##### Au cœur de la capitale

- Le bien se situe Avenue du Domaine 25 à Forest en périphérie de Bruxelles, à proximité de l'Avenue du Globe, une des artères principales de Forest ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : écoles, églises, parcs, supermarchés, pharmacie,...
- De nombreux arrêts de bus et des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds).

##### Situation



##### En périphérie de Bruxelles



# Planning et rentabilité attendue

## Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> ou unité	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
Rdc banque**	8%	375.000 €	306	
1 <sup>er</sup> étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
1 <sup>er</sup> étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
1 <sup>er</sup> étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
2 <sup>e</sup> étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
2 <sup>e</sup> étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
2 <sup>e</sup> étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
3 <sup>e</sup> étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
3 <sup>e</sup> étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
3 <sup>e</sup> étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
4 <sup>e</sup> étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
4 <sup>e</sup> étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
4 <sup>e</sup> étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
5 <sup>e</sup> étage appartement C	5%	245.000 €	61	4.016 €
5 <sup>e</sup> étage appartement G	7%	355.000 €	95	3.737 €
5 <sup>e</sup> étage appartement D	6%	275.000 €	70	3.929 €
<b>Total ventes estimées</b>		<b>4.750.000 €</b>	<b>1.436</b>	

Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition inclus droits et frais de notaire	94%	3.248.969 €		
Travaux	6%	200.000 €		
<b>Total coûts du projet</b>		<b>3.448.969 €</b>		

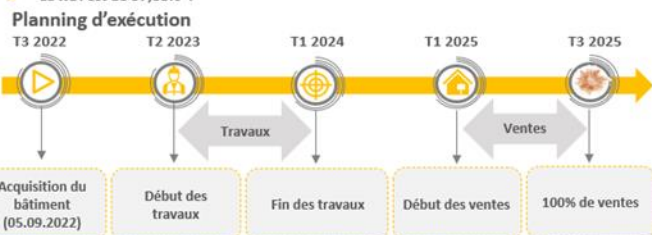
  

Financement - En EUR	
Crédit bancaire	2.900.000 €
Fonds propres	548.969 €
<b>Total financement</b>	<b>3.448.969 €</b>

Marge avant impôts et frais financiers	1.300.031 €
ROI*	37,68%

\* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.  
 \*\* 293m<sup>2</sup> de RDC banque + 93m<sup>2</sup> de caves  
 Note :  
 \* Concernant la valeur du commerce, l'information n'a pas pu être vérifiée par Deloitte étant donné que nous n'avons pas reçu l'expertise immobilière.  
 \* Les loyers n'ont pas été pris en compte lors du calcul de rentabilité.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> estimés varient entre EUR 3.737 /m<sup>2</sup> et EUR 4.016 /m<sup>2</sup> correspondant aux prix moyens pratiqués pour cette localisation (hormis les grands appartements qui sont dans la valeur haute de marché - voir annexe). Les prix de ventes peuvent être justifiés par une bonne localisation, la luminosité des appartements et des vues dégagées ;
- Financement bancaire de EUR 2.750k pour l'acquisition et EUR 150k pour les travaux (amélioration PEB) :
  - Isolation façade et toiture ;
  - Remplacement des châssis ;
  - Amélioration du système de ventilation ;
  - Installation électrique ;
  - Rafraîchissement des 15 appartements
- Le ROI est de 37,68%\*.



Remarque : le bâtiment est actuellement partiellement loué. Les locataires restant doivent libérer leur appartement au plus tard pour le 30/04/23. Cependant, les travaux peuvent déjà débuter pour les surfaces vides. Une marge de temps a été prise en compte entre la fin des travaux et le début des ventes

## • Projet 2 – Chaussée d’Ixelles

### Projet en bref

#### Le projet en bref...



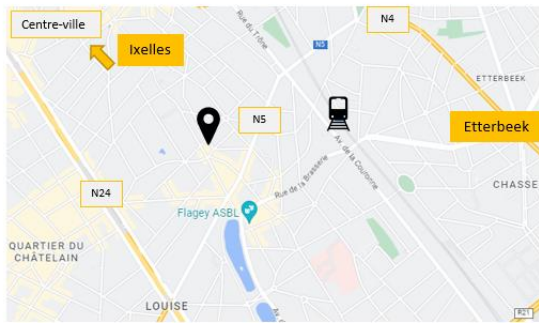
- Immeuble de 6 appartements et 1 rez commercial – Statut : Vide
- Chaussée d’Ixelles 297, 1050 Ixelles
- En Asset Deal pour EUR 1.089k (dont droits d’enregistrement et frais de notaire) – Acte passé en octobre 2022
- Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 325k\* permettant d’améliorer le PEB
- Superficie totale vendable : 450m<sup>2</sup>
- Prix de vente entre EUR 200k et EUR 295k par unité
- Financement bancaire accordé de EUR 1.287k pour l’acquisition du bâtiment et les travaux
- L’emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l’acquisition
- Critères PEB : G (actuel) → D+/C (objectif)
- Expertise non reçue par le client

## Localisation

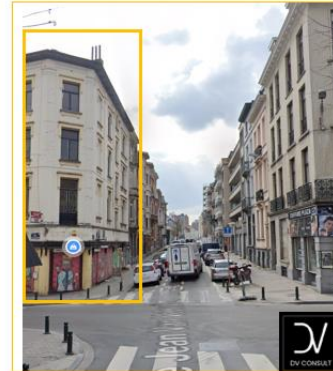
### Au cœur de la capitale

- Le bien se situe Chaussée d'Ixelles 297, non loin du centre de Bruxelles à proximité de la place Fernand Cocq et de la place Flagey ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : écoles, étangs, magasins, bars, restaurants, ...
- De nombreux arrêts de bus (54,71,...), de tram (81,...) et des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds). De plus, la N5 se trouve à proximité, qui relie Louise à la N4.

#### Situation



#### Non loin du centre-ville de Bruxelles



## Planning et rentabilité attendue

### Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> ou unité	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
Rez commercial	11%	200.000 €	105	
1e étage appartement 1 chambre	13%	245.000 €	51	4.804 €
1e étage appartement 2 chambres	16%	295.000 €	64	4.609 €
2e étage appartement 1 chambre	13%	245.000 €	51	4.804 €
2e étage appartement 2 chambres	16%	295.000 €	64	4.609 €
3e étage appartement 1 chambre	13%	245.000 €	51	4.804 €
3e étage appartement 2 chambres	16%	295.000 €	64	4.609 €
<b>Total ventes estimées</b>		<b>1.820.000 €</b>	<b>450</b>	

Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition inclus droits et frais de notaire	77%	1.088.910 €		
Travaux	23%	325.000 €		
<b>Total coûts du projet</b>		<b>1.413.910 €</b>		

Financement - En EUR	
Crédit bancaire	1.287.000 €
Fonds propres	126.910 €
<b>Total financement</b>	<b>1.413.910 €</b>

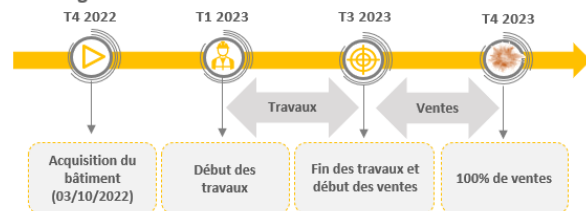
  

<b>Marge avant impôts et frais financiers</b>	<b>406.090 €</b>
<b>ROI*</b>	<b>28,72%</b>

\* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement et à un prix relativement avantageux (acquisition off market) ;
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> estimés pour le résidentiel varient entre EUR 4.609 /m<sup>2</sup> et EUR 4.804 /m<sup>2</sup> correspondant aux prix moyens appliqués par le marché pour cette localisation (voir annexe) ;
- Financement bancaire de EUR 1.287k pour l'acquisition et les travaux du bâtiment (EUR 325k) (amélioration PEB) ;
  - Isolation façade ;
  - Remplacement des châssis
  - Remplacement de la toiture ;
  - Installation électrique ;
  - Rénovation complète des 6 appartements.
- Le ROI est de 28,72%\*.

### Planning d'exécution















- **Projet 3 – Rue du Conseil**

*Projet en bref*

**Le projet** en bref...



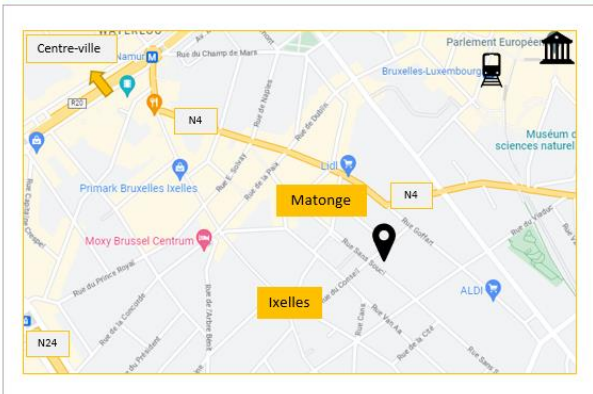
-  Immeuble de 4 appartements – Statut : Deux appartement sur quatre sont actuellement loués. La rénovation du rez est actuellement en cours. La rénovation du duplex débutera en mars et la commercialisation entre le 1<sup>er</sup> et le 15 avril.
-  Rue du Conseil 47, 1050 Ixelles
-  Acquisition en Asset Deal pour EUR 811k (dont droits d’enregistrement, frais de notaire et commission pour apporteur d’affaire) – Acte passé en décembre 2022
-  Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 50k permettant d’améliorer le PEB
-  Superficie totale vendable : 289m<sup>2</sup>
-  Prix de vente entre EUR 215k et EUR 260k par unité
-  Financement bancaire accordé de EUR 610k pour l’acquisition du bâtiment et les travaux
-  L’emprunt obligatoire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l’acquisition
-  Critères PEB : G/D-/D/G (actuel) → D/C/C+/C+ (objectif)
-  Expertise reçue de la part du client – montant de la vente de gré à gré de EUR 983k

Localisation

**Au cœur de la capitale**

- Le bien se situe **rue du Conseil 47 à Ixelles**, à proximité de la place Fernand Cocq et de la place Flagey ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : écoles, parcs, magasins, bars, restaurants, ...
- Des arrêts de bus (54,71,...) sont disponibles à proximité de la place Fernand Cocq et des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds). De plus, la N4 se trouve à proximité, afin de rejoindre le centre-ville.

**Situation**



**Non loin du centre-ville de Bruxelles**



## Planning et rentabilité attendue

### Rentabilité attendue

Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	#m <sup>2</sup> ou unité	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
RDC appartement 1 ch	22%	215.000 €	67	3.195 €
1e étage appartement 1 ch	26%	255.000 €	71	3.592 €
2e étage appartement 1 ch	26%	255.000 €	71	3.592 €
3e étage duplex app. 2 ch	26%	260.000 €	80	3.250 €
<b>Total ventes estimées</b>		<b>985.000 €</b>	<b>289</b>	<b>3.405 €</b>

Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	#m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition incluant droits et frais de notaire	92%	791.446 €	289	2.739 €
Apporteur d'affaire	2%	20.000 €		
Travaux	6%	50.000 €		
<b>Total coûts du projet</b>		<b>861.446 €</b>		

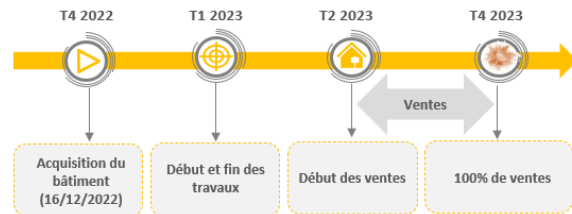
Financement - En EUR	
Crédit bancaire	610.000 €
Fonds propres	251.446 €
<b>Total financement</b>	<b>861.446 €</b>

Marge avant impôts et frais financiers	123.555 €
ROI*	14,34%

\* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> estimés varient entre EUR 3.195 /m<sup>2</sup> et EUR 3.592 /m<sup>2</sup> correspondant à la tranche inférieure des prix moyens pratiqués pour cette localisation (voir annexe) ;
- Financement bancaire de EUR 610k pour l'acquisition et les travaux du bâtiment (EUR 50k) (amélioration PEB) ;
  - Isolation façade et toiture ;
  - Remplacement du vitrage.
- Le ROI est de 14,34%\*.

### Planning d'exécution



## • Projet 4 – Rue du Berger

### Projet en bref

#### Le projet en bref...



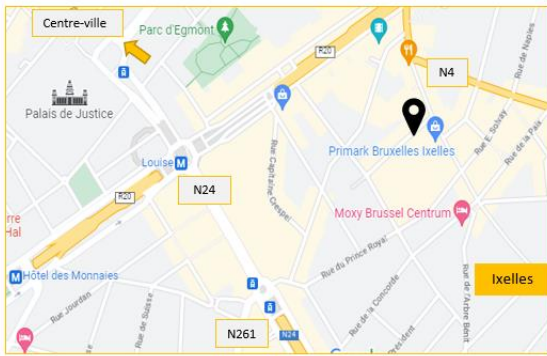
- 🏠 4 maisons – 2 avant et 2 arrières – Statut : Loué
- 📍 Rue du Berger 14, 14A, 16 et 18, 1050 Ixelles
- 📄 Acquisition en Asset Deal pour EUR 2.066k (dont droits d'enregistrement, frais de notaire et commission pour apporteur d'affaire) – Signature de l'acte prévue pour mars 2023\*
- 🔧 Travaux de rénovation (pas de permis) pour EUR 300k permettant d'améliorer le PEB
- 🏠 Superficie totale vendable : 1.032m<sup>2</sup>
- 💰 Prix de vente de EUR 2.850k – EUR 1.500k pour 14-14A et EUR 1.350k pour 16-18
- 🏛️ Financement bancaire accordé de EUR 1.830k pour l'acquisition des bâtiments et les travaux
- 📄 L'emprunt obligataire demandé permettra de refinancer une partie des fonds investis pour l'acquisition
- 📋 Critères PEB : G/F/D (actuel) → D/C/C (objectif)
- 🔧 Expertise non reçue de la part du client

## Localisation

### Au cœur de la capitale

- Le bien se situe **rue du Berger 14, 14A, 16 et 18 à Ixelles**, dans un quartier animé et non loin de l'Avenue de la Toison d'or ;
- Dans un rayon de moins de 5km à pieds se trouvent : magasins, bars, restaurants, ...
- De nombreux arrêts de bus (54,71,...), tram et métro (Porte de Namur, Louise,...) ainsi que des points relais de vélos de la ville ou trottinettes électriques se trouvent à proximité (moins de 5min à pieds).

### Situation



### Non loin du centre-ville de Bruxelles



## Planning et rentabilité attendue

### Rentabilité attendue

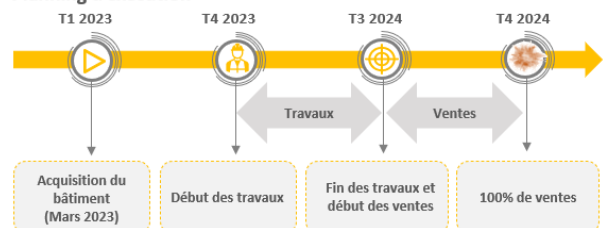
Ventes estimées - En EUR				
	% des ventes	Prix de vente	# m <sup>2</sup> ou unité	Prix/m <sup>2</sup> ou unité
<b>Berger 14 - 14 A</b>				
Maison avant	} 53%	1.500.000 €	363	2.641 €
Maison arrière			205	2.641 €
<b>Berger 16 - 18</b>				
Maison arrière Berger 16	} 47%	1.350.000 €	60	2.909 €
Maison avant Berger 18			404	2.909 €
<b>Total ventes estimées</b>		<b>2.850.000 €</b>	<b>1.032</b>	
Coûts du projet - En EUR				
	% des coûts	Coûts	# m <sup>2</sup>	Coûts / m <sup>2</sup>
Acquisition inclus droits et frais de notaire	85%	2.025.750 €		
Apporteur d'affaire	2%	40.000 €		
Travaux	13%	300.000 €		
<b>Total coûts du projet</b>		<b>2.365.750 €</b>		
Financement - En EUR				
Crédit bancaire		1.830.000 €		
Fonds propres		535.750 €		
<b>Total financement</b>		<b>2.365.750 €</b>		
<b>Marge avant impôts et frais financiers</b>		<b>484.250 €</b>		
<b>ROI*</b>		<b>20,47%</b>		

\* Marge brute/coûts totaux (coûts d'acquisition + travaux) avant impôts, frais financiers et frais de commercialisation.

Note : Les loyers n'ont pas été pris en compte lors du calcul de rentabilité.

- Le bâtiment a été acquis sous le régime des droits d'enregistrement ;
- Les prix de vente au m<sup>2</sup> varient entre EUR 2.641 /m<sup>2</sup> et EUR 2.909 /m<sup>2</sup> correspondant à des prix inférieurs aux prix du marché pour la localisation (voir annexe) ;
- Financement bancaire de EUR 1.830k pour l'acquisition et les travaux du bâtiment (EUR 300k) (amélioration PEB) ;
  - 14, 14A, 16 et 18 : Isolation du plancher
  - 14, 14A et 18 : Installation d'un nouveau système de ventilation
  - 14, 16 et 18 : Changement du vitrage
  - 14A et 18 : Isolation de la façade et de la toiture
  - 14 : Remplacement des châssis
  - 16 : Isolation de la façade
- Le ROI est de 20,47%\*.

### Planning d'exécution



- Remarque : les bâtiments sont actuellement loués. Les locataires auront donc 6 mois à partir de la signature de l'acte (mars 2023) pour quitter les lieux. Suite à quoi, les travaux débuterons aux alentours du T4 2023.



20	04/01/2022	BE 0539.860.824	15	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	22002.00045	A-cap 1.1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **DV Company**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Avenue Louise

N°: 375

Boîte: 7

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 0539.860.824

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

02-10-2013

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

20-12-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2020

au

30-06-2021

Exercice précédent du

01-07-2019

au

30-06-2020

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

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

A-cap 6.1.1, A-cap 6.2, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7.1, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0539.860.824		A-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS  
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION  
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**VANDAMME DENIS**

Agent immobilier

Chaussée de Vleurgat 257

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 29-06-2020

Administrateur

N°	BE 0539.860.824		A-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

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

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

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

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

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

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

N°	BE 0539.860.824	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>15.532.453</u></b>	<b><u>10.702.335</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>13.749.706</b>	<b>10.702.335</b>
Terrains et constructions		22	13.734.866	10.694.580
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	14.839	7.755
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>1.782.747</b>	
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>4.732.908</u></b>	<b><u>6.373.774</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>4.334.524</b>	<b>5.571.285</b>
Stocks		30/36	4.334.524	5.571.285
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>232.550</b>	<b>740.300</b>
Créances commerciales		40	182.550	740.300
Autres créances		41	50.000	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>154.450</b>	<b>57.710</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>11.384</b>	<b>4.480</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>20.265.361</b>	<b>17.076.109</b>

N°	BE 0539.860.824	A-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b>518.222</b>	<b>262.061</b>
<b>Apport</b>		10/11	<b>200.000</b>	<b>178.600</b>
Capital		10	200.000	178.600
Capital souscrit		100	200.000	200.000
Capital non appelé		101		21.400
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>317.740</b>	<b>83.000</b>
Réserves indisponibles		130/1	17.740	6.000
Réserve légale		130	17.740	6.000
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	300.000	77.000
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		14	<b>482</b>	<b>461</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>19.747.139</b>	<b>16.814.048</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>16.253.042</b>	<b>7.713.695</b>
Dettes financières		170/4	15.377.250	7.070.995
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	14.377.250	7.070.995
Autres emprunts		174/0	1.000.000	
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	875.792	642.700
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>3.490.592</b>	<b>9.085.821</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	219.991	127.751
Dettes financières		43	2.580.106	8.581.175
Etablissements de crédit		430/8	2.580.106	8.581.175
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	295.235	164.912
Fournisseurs		440/4	295.235	164.912
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	241.637	
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	76.227	98.927
Impôts		450/3	76.227	98.927
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	77.396	113.057
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>3.504</b>	<b>14.532</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>20.265.361</b>	<b>17.076.109</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute (+)/(-)		9900	1.762.457	1.372.738
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	21.088	1.785.145
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	850.467	880.499
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		15.759
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	144.340	105.828
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>767.649</b>	<b>370.653</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>10.192</b>	<b>5.852</b>
Produits financiers récurrents		75	10.192	5.852
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>467.146</b>	<b>272.997</b>
Charges financières récurrentes		65	467.146	268.800
Charges financières non récurrentes		66B		4.197
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>310.695</b>	<b>103.507</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>75.934</b>	<b>21.953</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>234.761</b>	<b>81.555</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>234.761</b>	<b>81.555</b>

N°	BE 0539.860.824	A-cap 5
----	-----------------	---------

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>235.222</b>	<b>81.601</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	234.761	81.555
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	461	46
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2	<b>234.740</b>	<b>81.140</b>
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920	11.740	4.140
aux autres réserves		6921	223.000	77.000
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>482</b>	<b>461</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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXXX	12.215.074
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	7.145.865	
Cessions et désaffectations	8179	3.632.325	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	15.728.614	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXXX	1.512.739
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	850.467	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	384.298	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	1.978.908	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22/27	13.749.706	



N°	BE 0539.860.824	A-cap 6.1.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8365	1.782.747	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395	<b>1.782.747</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	28	<b>1.782.747</b>	

N°	BE 0539.860.824	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

## ETAT DES DETTES

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

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

#### Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

#### Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

#### Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
42	219.991
8912	11.676.819
8913	4.576.223
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>21.088</b>	<b>1.785.145</b>
76A	21.088	1.785.145
76B		
66		<b>4.197</b>
66A		
66B		4.197
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	18.068.942
91621	1.849.000
91631	
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 0539.860.824	A-cap 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

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### RESUME DES REGLES D'EVALUATION

#### I. Principes généraux

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

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

n,ant

Ces dérogations se justifient comme suit :

n,ant

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

n,ant

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

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

Le compte de résultats [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des changes 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 :

n,ant

[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 :

n,ant

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 :

n,ant

#### 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 :

n,ant

##### 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 %
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Principal Min. - Max.
	D (dégressive)	G (réévaluée)	Frais accessoires Min. - Max.
	A (autres)		
+ 1. Frais d'établissement .....			
+ 2. Immobilisations incorporelles ..			
+ 3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux * .....	L	NR	3.03 - 3.03
	L	NR	100.00 - 100.00
	L	NR	10.00 - 10.00
+ 4. Installations, machines et outillage * .....			
+ 5. Matériel roulant * .....			
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 20.00
+ 7. Autres immobilisations corp. * ..			

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

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

- montant pour l'exercice : EUR

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

##### Immobilisations financières :

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

##### Stocks :

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

##### 1. Approvisionnements :

N°	BE 0539.860.824		A-cap 6.8
----	-----------------	--	-----------

n,ant

2. En cours de fabrication - produits finis :

n,ant

3. Marchandises :

n,ant

4. Immeubles destinés à la vente :

LIFO d'individualisation du prix de chaque ,l,ment

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.

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

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

Commandes en cours d'exécution :

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

Dettes :

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

Devises :

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

n,ant

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

n,ant

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (portant sur des biens immobiliers et conclues avant le 1er janvier 1980), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **DV Company**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Avenue Louise

N° : 375

Boîte : 7

Code postal : 1050

Commune : Ixelles

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0539.860.824

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

02-10-2013

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 29-12-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-07-2021

au

30-06-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-07-2020

au

30-06-2021

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

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

A-cap 6.1.1, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17



**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

**VANDAMME DENIS**

Chaussée de Vleurgat 257

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat : 2013-10-01

Fin de mandat :

Administrateur

**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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>16.593.125</u></b>	<b><u>15.532.453</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b><u>13.810.122</u></b>	<b><u>13.749.706</u></b>
Terrains et constructions		22	13.803.528	13.734.866
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	6.594	14.839
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><u>2.783.003</u></b>	<b><u>1.782.747</u></b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>1.540.303</u></b>	<b><u>4.732.908</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b><u>735.164</u></b>	<b><u>4.334.524</u></b>
Stocks		30/36	735.164	4.334.524
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b><u>533.799</u></b>	<b><u>232.550</u></b>
Créances commerciales		40	125.588	182.550
Autres créances		41	408.211	50.000
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>239.156</u></b>	<b><u>154.450</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>32.184</u></b>	<b><u>11.384</u></b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>18.133.428</u></b>	<b><u>20.265.361</u></b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Apport</b>		10/15	<b>866.469</b>	<b>518.222</b>
Capital		10/11	<b>500.000</b>	<b>200.000</b>
Capital souscrit		10	500.000	200.000
Capital non appelé		100	500.000	200.000
En dehors du capital		101		
Primes d'émission		11		
Autres		1100/10		
		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>				
		12		
<b>Réserves</b>				
Réserves indisponibles		13	<b>360.000</b>	<b>317.740</b>
Réserve légale		130/1	50.000	17.740
Réserves statutairement indisponibles		130	50.000	17.740
Acquisition d'actions propres		1311		
Soutien financier		1312		
Autres		1313		
Réserves immunisées		1319		
Réserves disponibles		132		
		133	310.000	300.000
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>6.469</b>	<b>482</b>
<b>Subsides en capital</b>				
		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>				
		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		163		
		164/5		
<b>Impôts différés</b>				
		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>17.266.959</b>	<b>19.747.139</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>16.258.908</b>	<b>16.253.042</b>
Dettes financières		170/4	15.076.908	15.377.250
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	14.076.908	14.377.250
Autres emprunts		174/0	1.000.000	1.000.000
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	1.182.000	875.792
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>1.000.262</b>	<b>3.490.592</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	212.767	219.991
Dettes financières		43	271.500	2.580.106
Etablissements de crédit		430/8	271.500	2.580.106
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	282.872	295.235
Fournisseurs		440/4	282.872	295.235
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	89.137	241.637
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	62.044	76.227
Impôts		450/3	62.044	76.227
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	81.943	77.396
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>7.789</b>	<b>3.504</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>18.133.428</b>	<b>20.265.361</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	2.022.718	1.762.457
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	11.700	21.088
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62	24.107	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	717.380	850.467
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	225.478	144.340
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>1.055.754</b>	<b>767.649</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>6.034</b>	<b>10.192</b>
Produits financiers récurrents		75	6.034	10.192
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>587.412</b>	<b>467.146</b>
Charges financières récurrentes		65	587.412	467.146
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>474.376</b>	<b>310.695</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>126.129</b>	<b>75.934</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>348.247</b>	<b>234.761</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>348.247</b>	<b>234.761</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>348.729</b>	<b>235.222</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	348.247	234.761
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	482	461
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2	<b>342.260</b>	<b>234.740</b>
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920	32.260	11.740
aux autres réserves	6921	310.000	223.000
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>6.469</b>	<b>482</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

**ANNEXE****ETAT DES IMMOBILISATIONS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>15.728.614</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	5.834.866	
Cessions et désaffectations	8179	5.672.655	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>15.890.825</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8259P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8329P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>1.978.908</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	717.380	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	615.585	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>2.080.703</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>13.810.122</b>	



**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	1.782.747

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

8365 1.000.256

Cessions et retraits

8375

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8385

Autres mutations

(+)/(-) 8386

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

8395 2.783.003

**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) 2.783.003

**ETAT DE L'APPORT**

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
     Montant du capital détenu  
     Nombre d'actions correspondantes  
 Détenues par ses filiales  
     Montant du capital détenu  
     Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	47.000
8732	94

**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>212.767</b>

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

8912	<b>12.286.899</b>
------	-------------------

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

8913	<b>3.972.010</b>
------	------------------

**DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)**

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières

8921	
------	--

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

891	
-----	--

Autres emprunts

901	
-----	--

Dettes commerciales

8981	
------	--

Fournisseurs

8991	
------	--

Effets à payer

9001	
------	--

Acomptes sur commandes

9011	
------	--

Dettes salariales et sociales

9021	
------	--

Autres dettes

9051	
------	--

**Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

9061	
------	--

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

Dettes financières

8922	
------	--

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

892	
-----	--

Autres emprunts

902	
-----	--

Dettes commerciales

8982	
------	--

Fournisseurs

8992	
------	--

Effets à payer

9002	
------	--

Acomptes sur commandes

9012	
------	--

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022	
------	--

Impôts

9032	
------	--

Rémunérations et charges sociales

9042	
------	--

Autres dettes

9052	
------	--

**Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

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	0,5	
76	<b>11.700</b>	<b>21.088</b>
(76A)	11.700	21.088
(76B)		
66		
(66A)		
(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

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	13.838.882
91621	1.879.000
91631	9.235.900
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

**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

91612

Montant de l'inscription

91622

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

91632

Gages sur fonds de commerce

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

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

Exercice

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

**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

Codes	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

**RÈGLES D'ÉVALUATION**



## RESUME DES REGLES D'EVALUATION

## I. Principes généraux

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

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

## II. Règles particulières

## Frais d'établissement :

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

## Frais de restructuration :

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

## Immobilisations incorporelles :

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

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

## Immobilisations corporelles :

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

## Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Taux en %	
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles				
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.03 - 3.03	3.03 - 3.03
	L	NR	100.00 - 100.00	100.00 - 100.00
	L	NR	10.00 - 10.00	10.00 - 10.00
4. Installations, machines et outillage *				
5. Matériel roulant *				
6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 20.00
7. Autres immobilisations corp.				

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

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

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

## Immobilisations financières :

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

## Stocks :

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

## 1. Approvisionnements :

n,ant

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

n,ant

## 3. Marchandises :

n,ant

## 4. Immeubles destinés à la vente :

LIFO d'individualisation du prix de chaque ,l,ment

## 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.

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

## Commandes en cours d'exécution :

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

Dettes :

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

Devises :

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

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

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (portant sur des biens immobiliers et conclues avant le 1er janvier 1980), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR

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

**INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS**

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

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%				(+) ou (-) (en unités)	
<b>Fulgor Immo</b> 0444676803 Société anonyme Avenue Louise 375 7 1050 Ixelles BELGIQUE	parts	100	100		2021-12-31	EUR	211.698	9.265
<b>Gravimmo</b> 0430715830 Société anonyme Avenue Louise 375 7 1050 Ixelles BELGIQUE	parts	100	100		2021-12-31	EUR	2.271.895	128.914

**LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE**

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;

B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;

D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL****Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent**

Nombre moyen de travailleurs  
 Nombre d'heures effectivement prestées  
 Frais de personnel

Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
100	0,5		0,5	
101	648		648	
102	24.107		24.107	

**A la date de clôture de l'exercice****Nombre de travailleurs****Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée  
 Contrat à durée déterminée  
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini  
 Contrat de remplacement

**Par sexe et niveau d'études**

Hommes  
 de niveau primaire  
 de niveau secondaire  
 de niveau supérieur non universitaire  
 de niveau universitaire  
 Femmes  
 de niveau primaire  
 de niveau secondaire  
 de niveau supérieur non universitaire  
 de niveau universitaire

**Par catégorie professionnelle**

Personnel de direction  
 Employés  
 Ouvriers  
 Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105			
110			
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121			
1210			
1211			
1212			
1213			
130			
134			
132			
133			

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

**ENTRÉES**

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

**SORTIES**

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

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

**RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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