
DEN-INVEST SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 17/11/2020 AU 16/11/2023 PAR DEN-INVEST SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR DEN-INVEST SRL

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

2 novembre 2020

**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

Les Obligations sont des instruments de dette. Un investissement en obligations comporte certains risques. De par leur souscription aux Obligations, les Investisseurs consentent un prêt subordonné à l'Émetteur, qui s'engage à leur payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'Émetteur, les Investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque Investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'Information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

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 (voyez la section « Niveau des capitaux propres et de l'endettement » ci-dessous). Les Obligations étant subordonnées à aux emprunts bancaires, le remboursement des Obligations sera donc subordonné au remboursement des financements bancaires obtenus par l'Émetteur, sans préjudice du paiement des intérêts par l'Émetteur à chaque échéance. Il existe dès lors un risque que l'Émetteur ne soit pas en mesure d'honorer ses obligations vis-à-vis des Obligataires (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 des Projets.

L'Émetteur a actuellement 18 autres biens dans son patrimoine qui sont loués et ont été financés au moyen d'emprunts bancaires. Les mensualités des crédits d'investissements représentent 72 % des revenus locatifs par mois. Ces biens apportent une stabilité de cashflow à l'émetteur. L'Émetteur a par ailleurs l'intention de réaliser d'autres projets immobiliers que ceux décrits 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 des Projets décrits dans la présente Note d'Information 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 l'Émetteur et en conséquence, les risques liés à un projet pourront avoir des répercussions sur les autres projets. Les Investisseurs courent donc le risque de ne pas être remboursés dans les cas où l'Émetteur se verrait contraint de rembourser ces futures lignes de crédit bancaire sans avoir réalisé les ventes immobilières espérées.

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

A ce stade, l'Émetteur n'a pas été impacté de manière significative par la crise du Covid-19. Plus précisément, l'Émetteur n'a pas ressenti d'impact au niveau des ventes de biens. Au niveau des locations, il y a quelques difficultés (réduction ou annulation du loyer pendant le confinement ou un plan d'apurement) pour les locataires commerciaux. L'impact à long terme ne peut être prédit à ce jour étant donné toutes les incertitudes liées à cette crise.

Risques liés au Projet

Le risque principal lié aux Projets est la non-réalisation du plan de trésorerie tel qu'exposé ci-dessous, en cas d'évolution négative des coûts de réalisation des Projets immobiliers 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. Ces risques pourraient avoir pour conséquence une rentabilité inférieure à celle escomptée par l'Émetteur, ce qui pourrait à terme affecter la capacité de l'Émetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

Risques liés aux Obligations

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.

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

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	DEN-INVEST
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rue du Broek 60, 1082 Berchem-Sainte-Agathe
Numéro d'entreprise (BCE) :	0886.307.014
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

2. Activités principales de l'Émetteur

Objet

L'Émetteur est actif dans l'immobilier.

Son objet l'autorise, entre autres, à mener toutes activités se rapportant à l'achat, l'échange, la vente, la prise en location et en sous-location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien des maisons, appartements, bureaux, magasins, fonds de commerce, terrains, terres et domaines, et de manière générale, de tous biens immobiliers ainsi que toutes opérations de financement.

Concept

L'Émetteur fourmille de projets de redéveloppements immobiliers et se consacre à l'achat, la rénovation et la revente de biens immobiliers de qualité dans des quartiers en forte croissance économique.

Les Projets de la rue des Pierres, de la rue Dethy et de la rue de Fierlant s'inscrivent dans ce concept et cette philosophie.

Les 3 immeubles de rapport vont être rénovés aux standards d'habitation actuels en vue d'être revendus à la découpe.

L'Émetteur a également actuellement 18 biens dans son patrimoine qui sont en location.

3. Actionnaires

Actionariat

Au jour de la Note d'Information, les actions de l'Emetteur sont détenues à 100% par Mr. Denis Vandamme.

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

L'actionnaire de l'Emetteur a avancé de l'argent à l'Emetteur en compte courant. Le montant du compte courant est variable et s'élève au 23 octobre 2020 à 984.000 EUR. Ces avances ne portent pas intérêts. Ces avances ne sont pas subordonnées et viennent à rang égal avec les Obligations.

En dehors de ces avances en compte courant, il n'y a pas eu, au cours des deux derniers exercices et de l'exercice en cours, d'autres opérations entre l'actionnaire susvisé, et/ou des personnes liées autres qu'un actionnaire, 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 un administrateur, à savoir Denis Vandamme.

L'Emetteur atteste que son administrateur unique n'a pas 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

L'administrateur reçoit une rémunération variable de maximum 45.000 EUR par an qui est fonction des bénéfices de l'Emetteur.

Pour le surplus, l'Emetteur 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 son administrateur.

5. Conflit d'intérêts

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

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

Les comptes annuels de l'Emetteur pour les exercices 2018 et 2019 sont repris en annexe 2.

Contrôle des comptes

Les comptes annuels de l'Emetteur relatifs aux exercices 2018 et 2019 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.

L'Emetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

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

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare que, à la date du 23 octobre 2020, ses capitaux propres s'élèvent à 642.273,56 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 23 octobre 2020, son endettement s'élève à 10.385.000 EUR, dont les dettes garanties suivantes :

	Montant en Euro	Garantie/Caution
Fully Revolving Loan BNP Paribas Fortis SA	1.830.000 EUR	Oui, cf. Partie III.B
Fully Revolving Loan KBC	393.000 EUR	Oui, cf. Partie III.B
Fully Revolving Loan KBC	546.800 EUR	Oui, cf. Partie III.B
Autre Crédits d'investissement bancaire	6.537.962 EUR	Hypothèque et mandat

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 et la date de la Note d'Information, excepté les acquisitions réalisées en lien avec les Projets et les autres achats et ventes de biens immobiliers dans le cours normal des activités de l'Émetteur.

C. Identité de l'Offreur

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

Adresse du site Internet : www.beebonds.com

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

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

A. Description de l'Offre

Général

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	600.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	EUR 500.000
Montant minimal de souscription par Investisseur	1.000 EUR (ensuite par tranche de 1.000 EUR)
Valeur nominale d'une Obligation	1.000 EUR
Prix total des Obligations	Identique à la valeur nominale, aucun frais n'est à charge des Investisseurs
Date d'ouverture de l'Offre	05/11/2020
Date de clôture de l'Offre	16/11/2020
Date d'émission prévue des Obligations	17/11/2020
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	17/11/2020
Frais à charge des Investisseurs	Aucun

Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt Obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de six cent mille euros (600.000 EUR). Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre. À sa discrétion, l'Émetteur pourra décider d'une clôture anticipée (i) en cas de modification importante des conditions de marché, ou (ii) en cas de changement négatif important (*material adverse change*) le concernant.

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

Sursouscription

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

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

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

Prolongation de l'Offre de souscription

Si, à l'issue de la Période de Souscription, le montant levé n'a pas atteint le montant maximal de l'Emprunt Obligataire, à savoir six cent mille euros (EUR 600.000), 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'Email de Confirmation, avec instruction de paiement. Les fonds récoltés lors de chaque période complémentaire pourront être immédiatement utilisés l'Émetteur suite à l'émission des Obligations concernées.

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

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période initiale de Souscription, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de cinq cent mille euros (EUR 500.000). Si l'Émetteur ne décide pas d'annuler l'Offre, les Obligations souscrites seront livrées comme prévu (et les fonds correspondants pourront être utilisé par l'Émetteur) et l'Offre sera automatiquement prolongée pour une ou plusieurs périodes complémentaires de souscription de trois (3) mois maximum chacune à partir de la Date de la clôture initiale de l'Offre, 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 en souscription à l'Emprunt obligataire seront publiés dès que possible après la clôture (le cas échéant, de manière anticipée) de la Période de Souscription sur le site Internet de BeeBonds (www.beebonds.com).

Date et modalités de paiement

La date ultime de paiement des souscriptions à l'Emprunt Obligataire est fixée au 16/11/2020, date de clôture de la Période de Souscription initiale. Le paiement des Obligations se fera par virement sur le compte bancaire indiqué dans l'Email 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'Email 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 17/11/2020. En cas de souscription d'une Obligation lors d'une période de souscription complémentaire, la Date d'Emission de cette Obligation sera le lendemain de la date de paiement.

Certificat Nominatif de Propriété

Les Obligations sont émises uniquement sous la forme de titres nominatifs, conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.

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

Frais de l'Emission

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

B. Raisons de l'Offre

1. Description du projet immobilier

Description des Projets

Les Projets consistent en l'acquisition et la rénovation de trois immeubles constitués de plusieurs unités de logements et de commerces en vue d'une revente (à l'unité) à des particuliers.

Localisation

Les trois biens sont localisés :

- RUE DES PIERRES 22-24-26 À BRUXELLES.
Localisation - «Cœur de Ville»
 - Quartier historique de Bruxelles, principalement commercial et résidentiel, composé d'immeubles de rapport.
 - Devenue piétonne, la rue des Pierres est au cœur du nouveau centre de Bruxelles, à deux pas du quartier animé de la Bourse et de la Grand Place.**Bruxelles – Son marché résidentiel**
 - Dans le centre de Bruxelles, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 3.850 EUR/m².
 - En 2019, la commune de Bruxelles a connu une augmentation du prix médian des maisons vendues aux alentours de 347.500 euros. Les maisons s'y sont échangées entre 280.000 et 442.500 euros, attestant de l'importante diversité du marché immobilier Bruxellois, tout comme son dynamisme.

- RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES.
Localisation - «Parvis Saint-Gilles»
 - Quartier historique de Bruxelles, principalement résidentiel, essentiellement composé d'immeubles de rapport.
 - La rue Dethy est proche du quartier branché de la barrière de Saint Gilles.**Saint-Gilles – Son marché résidentiel**
 - A Saint-Gilles, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 4.000 EUR/m².
 - En 2019, la commune de Saint-Gilles a connu une augmentation du prix médian des maisons vendues aux alentours de 450.000 euros (les maisons s'y sont échangées entre 323.000 et 606.000 euros). Pour les appartements, le prix médian tournait en 2019 autour de 230.000 euros (entre 180.000 et 325.000 euros).

- RUE DE FIERLANT 125 À FOREST.
Localisation - «Forest-Village»
 - Quartier historique de Bruxelles, principalement résidentiel, essentiellement composé d'immeubles de rapport.
 - Non loin du parc Duden, du parc de Forest, du Wiels ou encore de l'Abbaye de Forest, la rue de Fierlant est située au milieu d'un quartier en pleine mutation et rénovation.**Forest – Son marché résidentiel**
 - A Forest, un bien résidentiel neuf s'y échange en moyenne à plus de 3.850 EUR/m².
 - Ces dernières années, la commune de Forest a connu une augmentation certaine du prix médian des maisons vendues aux alentours de 430.000 euros. Les maisons s'y sont échangées entre 356.000 et 625.000 euros, attestant de l'importante diversité du marché immobilier à Forest, tout comme de son dynamisme.

Logement

Les types de surface sont les suivantes :

RUE DES PIERRES 22-24-26 À BRUXELLES					RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES		RUE DE FIERLANT 125 À FOREST	
	PIERRES 22	PIERRES 24	PIERRES 26		4 unités	Nombre de m²	4 unités	Nombre de m²
12 unités	Nombre de m²	Nombre de m²	Nombre de m²	Total	Rez Commercial	66 m ²	Duplex (rez-de-chaussée) + jardin	135 m ²
Rez Commercial	55 m ²	68 m ²	54 m ²	177 m ²	Appartement 1er étage	52 m ²	Appartement 1er étage	78 m ²
Appartement 1er étage	65 m ²	60 m ²	63 m ²	188 m ²	Appartement 2e étage	52 m ²	Appartement 2e étage	75 m ²
Appartement 2ème étage	65 m ²	60 m ²	63 m ²	188 m ²	Appartement 3e et comble	94 m ²	Duplex	140 m ²
Duplex	96 m ²	82 m ²	94 m ²	272 m ²	TOTAL:	264 m²	TOTAL:	428 m²
Caves	46 m ²	54 m ²	54 m ²	154 m ²				

Planning du projet

- RUE DES PIERRES 22-24-26 À BRUXELLES.

L'acte a été signé le 22 octobre 2020. Les travaux débuteront en juin 2021 (après le départ des locataires) pour se terminer en novembre 2021. Les appartements et le rez-de-chaussée commercial seront mis en vente à la pièce dès janvier 2022. L'ensemble des unités sera vendu pour fin 2022.



- RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES.

L'acte ayant été signé le 22 octobre, les travaux de rafraîchissement des espaces communs débuteront en novembre. Les appartements et le rez-de-chaussée commercial seront mis en vente à la pièce dès le 1^{er} trimestre 2021. L'ensemble des unités sera vendu pour le 1^{er} trimestre 2022.



- RUE DE FIERLANT 125 À FOREST.

L'acte ayant été signé le 20 octobre 2020, les travaux de rafraîchissement vont débuter prochainement, l'immeuble étant vide. Les différentes unités de logement seront mises en vente à la pièce dès le 2^e trimestre 2021 et l'ensemble devra être vendu pour le 1^{er} trimestre 2022 au plus tard.



2. Détails du financement du projet

Sources de financement et utilisation du produit de l'Offre

L'Émetteur finance les Projets comme suit :

- Fonds propres de 294.053 EUR ;
- un financement bancaire (crédit *Fully Revolving Loan*) de 1.830.000 EUR contracté auprès de BNP Paribas Fortis SA avec une échéance au 30 septembre 2022 (Taux de référence + 1,60%). Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Hypothèque de 27.500 EUR en principal sur le bien
 - o Mandat Hypothécaire de 1.985.500 EUR en principal et accessoires sur le bien financé
- un financement bancaire (crédit *Fully Revolving Loan*) de 408.000 EUR contracté auprès de KBC avec une échéance au 15 octobre 2022 (Taux de référence + 1,85%). Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Hypothèque de 25.000 EUR en principal sur le bien
 - o Mandat Hypothécaire de 383.000 EUR en principal et accessoires sur le bien financé
- un financement bancaire (crédit *Fully Revolving Loan*) de 596.800 EUR contracté auprès de KBC avec une échéance au 1 novembre 2022 (Taux de référence + 1,84%). Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Hypothèque de 25.000 EUR en principal sur le bien
 - o Mandat Hypothécaire de 571.800 EUR en principal et accessoires sur le bien financé

Le produit de l'Offre sera utilisé pour compléter le financement des Projets, comme indiqué dans la plan de trésorerie ci-dessous. L'Émetteur pourra également recourir aux fonds avancés par son actionnaires et à son cashflow pour financer les Projets.

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

Rentabilité

Les hypothèses de vente sont les suivantes :

- RUE DES PIERRES 22-24-26 À BRUXELLES.

Après une rénovation en profondeur qui sera terminée d'ici novembre 2021, le bien disposera de 9 appartements et 3 unités commerciales. Les prix de vente escomptés varieront entre 225.000 et 350.000 euros pour les appartements et 200.000 par unité commerciale.

- RUE DETHY 48 À SAINT-GILLES.

Après une rénovation des communs qui sera terminée d'ici fin 2020, le bien sera mis en vente à la découpe dès le début de 2021. Les prix de vente escomptés varieront entre 145.000 et 195.000 euros pour les appartements et 350.000 pour le rez-commercial.

- RUE DE FIERLANT 125 À FOREST.

Dès que les travaux de rafraîchissement de l'immeuble seront terminés durant le 1er trimestre 2021, le bien sera mis en vente à la découpe (Q1 2021). Les prix de vente escomptés varieront entre 180.000 et 275.000 euros par appartement.

Hypothèses de vente			
	Prix de vente	Commission	Prix de vente (€) (*)
Immeubles rue des Pierres			
Pierre 22	990.000		
Pierre 24	990.000		
Pierre 26	990.000		
Total vente rue des Pierres	2.970.000	59.400	2.910.600
Total vente rue de Fierlant	915.000	18.300	896.700
Total vente rue Dethy	615.000	12.300	602.700
Total des ventes	4.500.000	90.000	4.410.000

Commentaires : Les biens sont localisés dans des quartiers de Bruxelles attractifs et en redéveloppement et dans lesquels des niveaux de prix de vente au m² sont supérieurs au niveau du prix moyen atteint dans ces communes. Les niveaux de prix escomptés que ce soit pour les appartements ou les espaces commerciaux, développés dans le cadre de ce projet, sont donc réalistes.

Les coûts de rénovation sont estimés comme suit :

Coûts de rénovation	TOTAL
Immeubles rue des Pierres	450.000
Immeuble rue de Fierlant	50.000
Immeuble rue Dethy	15.000
Total coûts rénovation Immeuble	515.000

Commentaires : Vu le type de travaux prévus, les coûts de rénovation au m² sont standards par rapport au niveau de qualité recherché.

Les frais financiers sont estimés comme suit :

Frais Financiers	Montant
Fees et Intérêts BeeBonds	187.440
Intérêts et frais bancaires	95.738
TOTAL	283.178

Commentaires : Ceux-ci se composent des intérêts bancaires et des intérêts (et rémunération) de BeeBonds, basés sur 600.000 € à 8% sur 3 ans.

La rentabilité escomptée de l'ensemble de l'opération (après remboursement de la banque et des investisseurs BeeBonds) est de 730.636 EUR. Au vu des fonds propres avancés (294.053 EUR), la rentabilité attendue est conforme aux standards de marché pour ce genre de projet.

Plan de trésorerie

Le plan de trésorerie se présente comme suit :

Période - mois	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Q4 2023
Cash début de période		389.612	149.680	284.774	645.042	954.831	2.043.490	2.787.741	1.679.612	1.381.116	1.381.116	1.381.116	1.381.116
Fonds propres de départ	294.053												
Acquisition Immeuble:													
Acquisition Immeubles rue des Pierres	- 2.032.560												
Acquisition Immeuble rue de Fierlant	- 695.750												
Acquisition Immeuble rue Dethy	- 495.000												
Coûts de rénovation:													
Rénovation Immeubles rue des Pierres	- 225.000	- 225.000											
Travaux Immeuble rue de Fierlant	- 50.000												
Travaux Immeuble rue Dethy	- 15.000												
Précompte immobilier:													
Immeubles rue des Pierres	- 2.264	- 2.264	- 2.264	- 2.264	- 2.264	- 1.698	- 1.132	- 1.132	- 566				
Immeuble rue de Fierlant	- 200	- 200	- 150	- 100	- 100	- 50							
Immeuble rue Dethy	- 500	- 500	- 375	- 250	- 250	- 125							
Financement bancaire													
Prêt et remboursement BNP	1.830.000							- 1.830.000					
Prêt et remboursement KBC	1.004.800								- 1.004.800				
Intérêts et frais bancaires													
Immeubles rue des Pierres	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320	- 7.320						
Immeubles Dethy et de Fierlant	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647	- 4.647					
Emission obligatoire BeeBonds	600.000												
Fees et intérêts BeeBonds	- 36.000				- 50.480				- 50.480				- 50.480
Remboursement émission obligatoire BeeBonds													600.000
Vente Immeuble													
Vente Immeubles rue des Pierres						742.500	742.500	742.500	742.500				
Commission de vente rue des Pierres						- 14.850	- 14.850	- 14.850	- 14.850				
Vente Immeubles rue de Fierlant			228.750	228.750	228.750	228.750							
Commission de vente rue de Fierlant			- 4.575	- 4.575	- 4.575	- 4.575							
Vente Immeubles rue Dethy			153.750	153.750	153.750	153.750							
Commission de vente rue Dethy			- 3.075	- 3.075	- 3.075	- 3.075							
Cash fin de période	389.612	149.680	284.774	645.042	954.831	2.043.490	2.787.741	1.679.612	1.381.116	1.381.116	1.381.116	1.381.116	730.636

Le remboursement du financement BeeBonds est prévu en Q4 2023, mais vu le plan de trésorerie, il pourrait déjà avoir lieu en Q4 2022. Ce plan de trésorerie ne tient compte ni des impacts TVA ni des éventuels impacts liés à la loi Breyne.

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement des Projets. Le montant des ventes est une estimation. Il ne sera pas nécessairement atteint dans sa totalité ou dans les délais attendus.

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 1* à la présente Note d'Information et également disponibles sur le site internet de BeeBonds, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives (instrument de dette)
Rang des Obligations	Les Obligations sont subordonnées aux obligations, présentes et futures, de l'Émetteur vis-à-vis des banques et de ses créanciers privilégiés et ne sont assorties d'aucune garantie.
Devise	EURO
Dénomination	DEN INVEST - 8% - 3 ans du 17/11/2020 au 16/11/2023
Valeur nominale	EUR 1.000
Date d'échéance	16/11/2023
Date de remboursement	17/11/2023
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra 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 des Obligations.
Restrictions de transfert	Librement cessibles
Taux d'intérêt annuel brut	8%
Taux d'intérêt annuel net sur la base d'un précompte mobilier au taux de 30% en vigueur au jour de l'Offre	5,60%
Date de paiement des intérêts	Annuellement le 17/11/2021, 17/11/2022 et 17/11/2023
ISIN	BE6324985033

PARTIE IV – AUTRES INFORMATIONS IMPORTANTES

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

ANNEXES

1. Termes et Conditions des Obligations
2. Comptes pour les exercices 2018 et 2019

DEN-INVEST SRL

TERMES ET CONDITIONS DES OBLIGATIONS SUBORDONNEES

A. DÉFINITIONS

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

<u>Assemblée(s) Générale(s) des Obligataires :</u>	Désigne l'assemblée générale des Obligataires visée aux dispositions du Livre 5 - Articles 5 :107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations. Chaque Obligataire justifiera du droit de participer aux Assemblées Générales des Obligataires, au plus tard le troisième (3 ^e) Jour Ouvré à minuit (heure de Bruxelles) précédant la date fixée de ladite Assemblée Générale des Obligataires, par l'inscription à son nom, dans le Registre des Obligataires, des Obligations dont il est propriétaire.
<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 et ce, tel que défini à l'Article 7.1 des Termes et Conditions.
<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>	Den-Invest, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Rue du Broek 60, 1082 Berchem-Sainte-Agathe et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0886.307.014.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de six cent mille euros (EUR 600.000) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 17/11/2020 et le 16/11/2023 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6324985033.
<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 2 novembre 2020 établie par l'Émetteur conformément à la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés.
<u>Obligataire(s) :</u>	Désigne toute(s) personne(s) physique(s) ou morale(s) pouvant se prévaloir à une quelconque date, y compris pendant la Période de Souscription d'être propriétaire(s) effectif(s) d'Obligations.
<u>Obligations :</u>	Désigne les obligations subordonnées qui seront émises par l'Émetteur dans le cadre de l'Emprunt Obligataire.
<u>Offre :</u>	Désigne la présente offre à laquelle la Note d'information se rapporte.
<u>Période d'Intérêts :</u>	Désigne les périodes suivantes durant lesquelles les intérêts courent : <ul style="list-style-type: none">- pour la 1^{ère} période : débutant le jour de la Date d'Emission des obligations émises à l'issue de la période de souscription initiale et se terminant le Jour Ouvré ou non de la première Date de Paiement des Intérêts ;- 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 Date de Paiement des Intérêts ;- pour la dernière période : débutant le Jour Ouvré ou non de la dernière date anniversaire de la Date de Paiement des Intérêts et se terminant le Jour Ouvré ou non de la Date d'Échéance.
<u>Période de Souscription :</u>	Désigne la période, déterminée dans la Note d'Information pendant laquelle les Investisseurs ont la faculté de souscrire aux Obligations, sous réserve des périodes de souscription complémentaires qui pourraient être organisées.
<u>Prix de Souscription :</u>	Désigne le prix de souscription des Obligations.
<u>Projet(s) :</u>	Désigne le(s) projet(s) plus amplement décrit dans la Note d'Information.
<u>Registre des Obligataires :</u>	Désigne le registre tenu par l'Émetteur attestant de la propriété, par les Obligataires, des Obligations par inscription au dit registre et à leurs noms conformément au Livre 5 - Articles 5:23 et 5:24 ainsi que l'Article 5:27 du Code des sociétés et des associations.
<u>Sûreté(s) :</u>	Désigne toute hypothèque, privilège, nantissement, gage, fiducie-sûreté, transfert de propriété à titre de garantie et toute autre sûreté réelle garantissant les obligations d'une personne, ainsi que toute autre convention ou accord ayant un effet analogue.
<u>Taux d'Intérêt :</u>	Désigne le taux annuel d'intérêt que les Obligations porteront jusqu'à l'échéance de l'Emprunt Obligataire et ce, suivant les conditions définies et fixées à l'Article 6.1. des Termes et Conditions.
<u>Taxe(s) :</u>	Toute taxe, prélèvement, impôt, précompte ou autre charge d'une nature similaire imposé par une autorité, et incluant notamment, toute pénalité, intérêt ou frais exigible en raison du défaut ou retard de paiement qui s'y rapporte.
<u>Termes et Conditions :</u>	Désigne le présent document définissant les conditions et les modalités des Obligations ainsi que celles pour y souscrire et qui engagent irrévocablement l'Émetteur.

B. CONDITIONS ET MODALITÉS DES OBLIGATIONS

1. Les Obligations

1.1. Nature des Obligations

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

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

1.2. Forme des Obligations

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

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

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

1.3. Valeur Nominale

Les Obligations sont émises par coupure d'une valeur nominale indivisible de mille euros (EUR 1.000).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à six cent mille euros (EUR 600.000) représenté par six cents (600) Obligations de chacune mille euros (EUR 1.000) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Émission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 17/11/2020 jusqu'à la Date d'Échéance, le 16/11/2023. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 17/11/2023. 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 (EUR 1.000) avec un minimum de mille euros (EUR 1.000) par Investisseurs.

4. Rang des Obligations - Subordination

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

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

5. Déclarations et Garanties

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. L'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE0886.307.014 ;
- ii. à la Date d'Emission, les Obligations seront valablement émises par décision de l'administrateur de l'Émetteur ;
- iii. à la Date d'Emission, l'Émetteur a obtenu trois financements bancaires dont (i) un auprès de BNP Paribas Fortis SA pour un montant de un million huit cent trente mille euros (EUR 1.830.000), (ii) un auprès de KBC pour un montant de quatre cent huit mille euros (EUR 408.000) et (iii) un auprès de KBC pour un montant de cinq cent nonante six mille huit cent euros (EUR 596.800) ;
- iv. L'Émetteur s'engage à ne plus émettre de Sûretés sur les 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 huit pour cent (8%) en base Exact/Exact ICMA à partir de la Date d'Emission et jusqu'à la Date d'Échéance, ou à leur complet remboursement conformément aux Articles 8. et 9. infra.

6.2. Calcul des Intérêts

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

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

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

6.3. Paiement des Intérêts

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

7. Paiement

7.1. Paiements

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

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

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

7.2. Retard de Paiement

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

7.3. Fiscalité

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

8. Remboursement à l'Échéance

A moins qu'elles aient été préalablement remboursées anticipativement dans les conditions définies à l'Article 9. infra (Remboursement volontaire ou Remboursement en cas de défaut), les Obligations seront remboursées par l'Émetteur aux Obligataires, au prix de cent pour cent (100 %) de leur valeur nominale, le 17/11/2023 sous réserve et après retenue éventuelle de tous impôts, obligations, taxations ou autres charges, qu'ils soient imposés, perçus, retenus, taxés par, ou en, Belgique ou par toute autre autorité belge dotée de pouvoir d'imposition.

En cas de retard dans l'exécution du Projet par rapport aux plans initiaux (et notamment le plan de trésorerie décrit dans la Note d'Information), l'Émetteur et l'Assemblée des Obligataires pourront décider, conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations, de reporter la Date de Remboursement à l'Échéance à une date ultérieure ne pouvant excéder un maximum de six (6) mois à partir de la Date de Remboursement à l'Échéance fixée supra. Dans ce cas, tous les termes et conditions des Obligations resteront inchangées, excepté la Date de Remboursement à l'Échéance. L'Émetteur devra notifier aux Obligataires, au plus tard un (1) mois avant la Date de Remboursement à l'Échéance initialement prévue au paragraphe ci-avant et ce, au moyen d'un Avis aux Obligataires, le report de la Date de Remboursement à l'Échéance initiale déterminant et la nouvelle Date de Remboursement à l'échéance.

9. Remboursements Anticipés

9.1. En cas de Remboursement Volontaire

L'Émetteur peut, par anticipation et à tout moment, imposer aux 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 prévue du 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) les financements bancaires délivrés par les organismes financiers feraient l'objet de mesures de suspension et/ou d'annulation et ce, pour quelque raison que ce soit ;
- c) réorganisation / changement d'activités : réorganisation de l'Émetteur impliquant un amoindrissement significatif du patrimoine de l'Émetteur ou un changement substantiel des activités de l'Émetteur et qui porterait préjudice aux intérêts des Obligataires ;
- d) faillite / liquidation : l'Émetteur est en cessation de paiement, ou une procédure de désignation d'un liquidateur, administrateur judiciaire ou mandataire ad hoc, de liquidation ou de dissolution amiable ou judiciaire, de moratoire amiable ou judiciaire de tout ou partie de ses dettes, de procédure en réorganisation judiciaire ou de faillite ou toute procédure similaire affectant l'Émetteur est mise en œuvre.

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

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

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 5 - Articles 5:107 à 5:119 du Code des sociétés et des associations.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les droits et obligations des Obligataires sont plus amplement décrits au Livre 5 - Articles 5:114 à 5:118 du Code des sociétés et des associations.

C. DISPOSITIONS DIVERSES

11. Avis aux Obligataires

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

12. Information aux Obligataires

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

13. Intégralité

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

14. Renonciation

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

15. Droit Applicable

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

16. Litiges

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

70	29/01/2019	BE 0886.307.014	12	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19033.00246	M 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION

Dénomination: **DEN-INVEST**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Rue du Broeck N°: 60 Boîte:

Code postal: 1082 Commune: Berchem-Sainte-Agathe

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de: Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0886.307.014

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 11-01-2007

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-01-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2017

au

30-06-2018

Exercice précédent du

01-07-2016

au

30-06-2017

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:

M 6.1.1, M 6.2, M 6.4, M 6.6, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 11, M 12

N°	BE 0886.307.014		M 2.1
----	-----------------	--	-------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

VANDAMME DENIS

Agent immobilier

Avenue des Klauwaerts 28

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 11-07-2004

Gérant

N°	BE 0886.307.014		M 2.2
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
Frais d'établissement		20		
Actifs immobilisés		21/28	4.795.576	5.461.934
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	4.788.076	5.461.934
Terrains et constructions		22	4.750.427	5.404.170
Installations, machines et outillage		23	28.356	53.737
Mobilier et matériel roulant		24	9.293	4.026
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	7.500	
Actifs circulants		29/58	1.438.747	172.281
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.184.180	60.000
Stocks		30/36	1.184.180	60.000
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	122.268	1.416
Créances commerciales		40	120.418	1.416
Autres créances		41	1.849	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	121.197	87.241
Comptes de régularisation		490/1	11.102	23.623
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	6.234.323	5.634.215

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	15.941	6.919
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	9.022	3.496
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	6.919	3.423
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2	10.000	
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	10.000	
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	5.941	6.919
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Immobilisations corporelles			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	5.952.425
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	613.807	
Cessions et désaffectations	8179	1.141.672	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	5.424.560	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	490.491
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	207.160	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	61.168	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	636.484	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	22/27	4.788.076	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Immobilisations financières			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	7.500	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	7.500	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXX	
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	XXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	28	<u>7.500</u>	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties personnelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements de tiers

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

Garanties réelles

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	5.792.582
9171	2.511.050
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

Montant, nature et forme des litiges et autres engagements importants

Exercice

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Régimes complémentaires de pension de retraite ou de survie instaurés au profit du personnel ou des dirigeants

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

Pensions dont le service incombe à l'entreprise elle-même

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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 à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Codes des sociétés.

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

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

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

Le compte de résultats [x] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des 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 : honoraires et frais notaire et expert-comptable amortis en 5 ans

Frais de restructuration :

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

Immobilisations incorporelles :

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

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

Immobilisations corporelles :

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

Amortissements actés pendant l'exercice :

					Taux en %			
	Méthode	Base			Principal	Frais accessoires		
Actifs	L (linéaire)	NR (non réévaluée)			Min. - Max.	Min. - Max.		
+ 1. Frais d'établissement								
+ 2. Immobilisations incorporelles ..								
+ 3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux *	L	NR			3.03 - 3.04	3.03 - 3.04		
	L	NR			3.03 - 100.00	3.03 - 100.00		
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR			10.00 - 12.50	10.00 - 12.50		
+ 5. Matériel roulant *								
+ 6. Matériel de bureau et mobilier* ..	L	NR			20.00 - 34.00	20.00 - 34.00		
+ 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 [xxx] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Stocks :

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

1. Approvisionnements :

n,ant

2. En cours de fabrication - produits finis :

N°	BE 0886.307.014		M 6.5
----	-----------------	--	-------

n,ant

3. Marchandises :

n,ant

4. Immeubles destinés à la vente :

individualisation de la valeur d'acquisition 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 (article 102, §1 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR

70	13/02/2020	BE 0886.307.014	12	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20049.00490	M 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **DEN-INVEST**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Rue du Broeck

N°: 60

Boîte:

Code postal: 1082

Commune: Berchem-Sainte-Agathe

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0886.307.014

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

11-01-2007

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

23-01-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2018

au

30-06-2019

Exercice précédent du

01-07-2017

au

30-06-2018

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

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

M 6.1.1, M 6.2, M 6.4, M 6.6, M 7.1, M 7.2, M 8, M 9, M 10, M 11, M 12, M 13, M 14, M 15, M 16, M 17, M 18

N°	BE 0886.307.014		M 2.1
----	-----------------	--	-------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

VANDAMME DENIS

Agent immobilier

Avenue des Klauwaerts 28

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 11-07-2004

Gérant

N°	BE 0886.307.014		M 2.2
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>5.398.219</u>	<u>4.795.576</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>5.390.719</u>	<u>4.788.076</u>
Terrains et constructions		22	5.362.768	4.750.427
Installations, machines et outillage		23	21.028	28.356
Mobilier et matériel roulant		24	6.923	9.293
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	<u>7.500</u>	<u>7.500</u>
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>1.021.366</u>	<u>1.438.747</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>848.325</u>	<u>1.184.180</u>
Stocks		30/36	848.325	1.184.180
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>71.755</u>	<u>122.268</u>
Créances commerciales		40	68.575	120.418
Autres créances		41	3.180	1.849
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>98.173</u>	<u>121.197</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>3.113</u>	<u>11.102</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>6.419.585</u>	<u>6.234.323</u>

N°	BE 0886.307.014	M 3.2
----	-----------------	-------

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	359.325	224.541
Capital	10	330.000	150.000
Capital souscrit	100	450.000	150.000
Capital non appelé	101	120.000	
Primes d'émission	11		
Plus-values de réévaluation	12		
Réserves	13	28.840	68.600
Réserve légale	130	15.240	15.000
Réserves indisponibles	131		
Pour actions propres	1310		
Autres	1311		
Réserves immunisées	132		
Réserves disponibles	133	13.600	53.600
Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	485	5.941
Subsides en capital	15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16	5.450	37.450
Provisions pour risques et charges	160/5	5.450	37.450
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		10.000
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5	5.450	27.450
Impôts différés	168		
DETTES	17/49	6.054.810	5.972.332
Dettes à plus d'un an	17	2.840.849	4.441.247
Dettes financières	170/4	2.397.849	3.826.438
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3	2.397.849	3.826.438
Autres emprunts	174/0		
Dettes commerciales	175		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	443.000	614.809
Dettes à un an au plus	42/48	3.209.830	1.517.655
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	167.492	222.022
Dettes financières	43	2.968.750	1.060.317
Etablissements de crédit	430/8	2.968.750	1.060.317
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	37.010	145.795
Fournisseurs	440/4	37.010	145.795
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.287	55.201
Impôts	450/3	2.287	31.201
Rémunérations et charges sociales	454/9		24.000
Autres dettes	47/48	34.291	34.319
Comptes de régularisation	492/3	4.132	13.430
TOTAL DU PASSIF	10/49	6.419.585	6.234.323

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	799.578	308.180
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	421.197	184.844
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	353.592	207.160
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	-32.000	-142.550
Autres charges d'exploitation		640/8	71.480	70.435
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	180.674	
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	225.832	173.134
Produits financiers		75/76B	174	533
Produits financiers récurrents		75	174	533
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	219.102	160.422
Charges financières récurrentes		65	219.102	160.422
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	6.904	13.245
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	2.120	4.223
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	4.784	9.022
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	4.784	9.022

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	10.725	15.941
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	4.784	9.022
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	5.941	6.919
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2	10.240	10.000
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920	240	
aux autres réserves		6921	10.000	10.000
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	485	5.941
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	5.424.560
8169	4.641.212	
8179	4.071.984	
8189		
8199	5.993.788	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	636.484
8279	353.592	
8289		
8299		
8309	387.007	
8319		
8329	603.069	
22/27	5.390.719	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXXXX	7.500
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	7.500	
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	7.500	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	6.072.339
9171	3.289.300
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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 à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Codes des sociétés.

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

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

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

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

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

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 : honoraires et frais notaire et expert-comptable amortis en 5 ans

Frais de restructuration :

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

Immobilisations incorporelles :

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

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

Immobilisations corporelles :

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

Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
			Principal	Frais accessoires
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
+ 1. Frais d'établissement				
+ 2. Immobilisations incorporelles				
+ 3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.03 - 3.04	3.03 - 3.04
	L	NR	3.03 - 100.00	3.03 - 100.00
+ 4. Installations, machines et outillage *	L	NR	10.00 - 12.50	10.00 - 12.50
+ 5. Matériel roulant *				
+ 6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 34.00	20.00 - 34.00
+ 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 [xxx] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Stocks :

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

1. Approvisionnements :

n,ant

2. En cours de fabrication - produits finis :

N°	BE 0886.307.014		M 6.5
----	-----------------	--	-------

n,ant

3. Marchandises :

n,ant

4. Immeubles destinés à la vente :

individualisation de la valeur d'acquisition 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 (article 102, §1 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR