
ECO LOGIS INVEST SRL

NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS SUBORDONNÉES 8% À 3 ANS DU 23/03/2021 AU 22/03/2024 PAR ECO LOGIS INVEST SRL

LE PRÉSENT DOCUMENT A ÉTÉ ÉTABLI PAR ECO LOGIS 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)

10 mars 2021

**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

Dans le cadre du financement du Projet, l'Émetteur aura un niveau d'endettement élevé. Ceci signifie que les fonds de l'Émetteur seront essentiellement composés de capitaux empruntés (notamment une ligne de crédit bancaire d'un montant maximum de EUR 405.000 contractée auprès de Triodos Bank SA/NV). 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 est une société nouvellement constituée qui n'a pas encore réalisé de chiffre d'affaires. Il existe un risque inhérent au lancement d'une nouvelle société et notamment dans le lancement du développement de nouveaux projets.

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

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

Risques liés au Projet

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

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

A. Identité de l'Émetteur

1. Identification

Dénomination :	ECO LOGIS INVEST
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rue de l'Abbaye 4, 4432 Alleur
Numéro d'entreprise (BCE) :	0762.598.855
Adresse du site internet de l'émetteur :	N.A.

2. Activités principales de l'Émetteur

L'Émetteur est actif dans le marché immobilier.

Il a notamment pour objet l'achat, la vente, la revente, l'échange, le lotissement, la mise en valeur, la construction, la reconstruction, la rénovation, la décoration intérieure, la démolition, la transformation, l'aménagement, l'exploitation, la location, la location-vente, la sous-location, l'entretien et la réparation, la concession de tout immeuble, tant en usufruit, qu'en nue-propiété et qu'en pleine propriété, la gérance, la gestion et l'administration de tous immeubles bâtis, meublés ou non et d'une manière générale toutes les opérations civiles et commerciales en rapport avec l'immobilier.

3. Actionnaire

Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, la totalité des actions de l'Émetteur est détenue par la société SOC Invest, société à responsabilité limitée dont le siège est établi à rue de l'Abbaye 4, 4432 Alleur et inscrite à la Banque-Carrefour des entreprises sous le numéro 0445.615.030. Les actionnaires de SOC Invest SRL sont Mme Veronika Janevski et M. Muammer Sükranli

L'Émetteur atteste qu'à sa connaissance, aucun actionnaire visé ci-avant ni une personne liée autre que l'actionnaire n'a 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 l'actionnaire

Dans le cadre du financement du Projet, une avance de 105.000 EUR sera accordée par SOC Invest SRL en T3 2023. Cette avance ne portera pas intérêt. L'Emprunt Obligataire sera remboursé avant cette avance qui y est donc subordonnée, ce qui a été accepté par SOC Invest SRL.

En dehors de cette avance, il n'y a pas eu, au cours de l'exercice en cours, d'opérations entre l'actionnaire susvisé, et/ou des personnes liées autres que l'actionnaire, et l'Émetteur qui - considérées isolément ou dans leur ensemble - sont importantes pour l'Émetteur.

4. Organe d'administration

Composition

L'Émetteur est administré par les administrateurs suivants :

- M. Muammer Sükranli ;
- Mme Veronika Janevski.

Chaque administrateur agissant seul, peut accomplir tous les actes nécessaires ou utiles à l'accomplissement de l'objet.

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

Rémunération

Les administrateurs exercent leur mandat à titre gratuit.

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, son actionnaire et/ou ses administrateurs et/ou des parties y étant liées.

B. Informations financières concernant l'Émetteur

Comptes annuels

L'Émetteur, une société nouvellement constituée ce 27 janvier 2021, ne dispose à ce jour d'aucun comptes annuels.

Contrôle des comptes

L'Émetteur n'a pas nommé de commissaire.

Fonds de roulement

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

Niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Émetteur déclare que, à la date du 27 janvier 2021 (date de constitution), ses capitaux propres s'élèvent à 2.000 EUR.

L'Émetteur déclare que, à la date du 27 janvier 2021 (date de constitution), son endettement s'élève à 0 EUR.

Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Émetteur déclare qu'il a signé en date du 9 mars 2021 un acte d'apport supplémentaire en numéraire de capitaux propres d'un montant de 23.000 EUR pour porter les fonds propres à 25.000 EUR. L'Émetteur déclare qu'il n'y a pas eu d'autre changement significatif de la situation financière ou commerciale entre sa constitution le 27 janvier 2021 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

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	750.000 EUR
Montant minimum pour lequel l'Offre est effectuée	Aucun
Montant minimum en deçà duquel l'Offre peut être annulée	600.000 EUR
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	11/03/2021
Date de clôture de l'Offre	22/03/2021
Date d'émission prévue des Obligations	23/03/2021
Date de livraison effective des Obligations/date des inscriptions nominatives au Registre des Obligataires	23/03/2021
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 sept cent cinquante mille euros (750.000 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 sept cent cinquante mille euros (750.000 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'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 (2ème) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

Possibilité d'annulation de l'Offre de souscription

L'Émetteur se réserve le droit d'annuler l'Offre si, à l'issue de la Période initiale de Souscription, le montant nominal total des demandes de souscriptions à l'Emprunt Obligataire recueillies n'atteint pas le montant minimum de six cent mille euros (600.000 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 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 22/03/2021, 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 23/03/2021. 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 du Projet

Le projet (le « Projet ») consiste en la réhabilitation d'une ancienne maison de repos en 18 appartements et 28 parkings. Le bien a été acquis par SOC Invest SRL et sera revendu l'Émetteur.

Localisation

- **Le site immobilier**

Le Projet est localisé entre la rue de Looz et du Béguinage à Xhendremael (près de Ans) dans un quartier résidentiel calme et agréable à vivre. Plus particulièrement, l'ensemble immobilier est situé sur une parcelle de 2.633m² :

- Rue de Looz 7/2, 4432 Xhendremael (Ans) – parcelle de 240m²
- Rue de Looz 5/7, 4432 Xhendremael (Ans) – parcelle de 1.746m²
- Rue du Béguinage 3, 4432 Xhendremael (Ans) – parcelle de 647m²

- **La localisation**

- Gare de Liège-Guillemins se trouve à 15 min en voiture

- Deux écoles à proximité directe
- Liège et Namur se trouvent respectivement à 20 et 60 min en voiture
- La proximité des autoroutes telles que l'E42 et l'E40 permet un accès facile et rapide (+/- 1h) aux Pays-Bas et en Allemagne
- Le parc naturel Hautes Fagnes se situe à 50 min en voiture
- Les termes de Spa se trouvent à 45 min en voiture

Une démarche sociale

- 13 des 18 appartements seront, dans un premier temps, loués à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) (la convention avec l'AIS n'a pas encore été signée cependant cette dernière a donné son accord de principe pour la gestion de 13 appartements sur une durée de minimum 9 ans).
- La mission de l'AIS est de fournir un logement de qualité aux personnes aux revenus limités et d'assurer ainsi aux propriétaires une gestion sans souci ni risque.

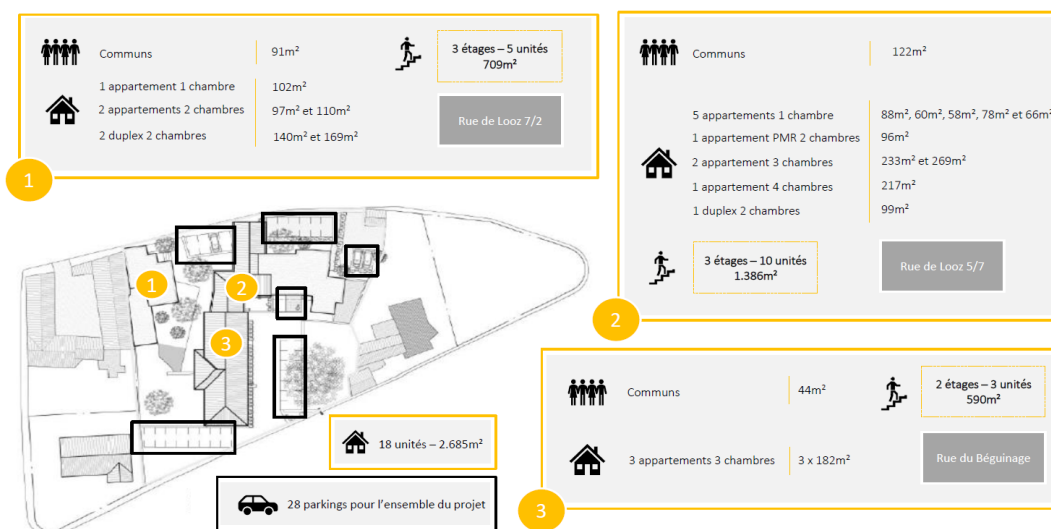
Une démarche environnementale

Le Projet est mené dans l'optique d'une rénovation "basse énergie" en réduisant les besoins énergétiques du bâtiment. Pour y parvenir, Eco Logis Invest misera sur :

- La végétalisation du site en conservant un maximum de la végétation déjà existante ;
- Les circuits courts pour les fournisseurs de services ;
- La conservation d'un maximum des matériaux existants conformes ;
- Le recyclage des matériaux de démolition ;
- L'utilisation de matériaux écologiques ;
- L'amélioration de la performance énergétique (PEB B voire A).

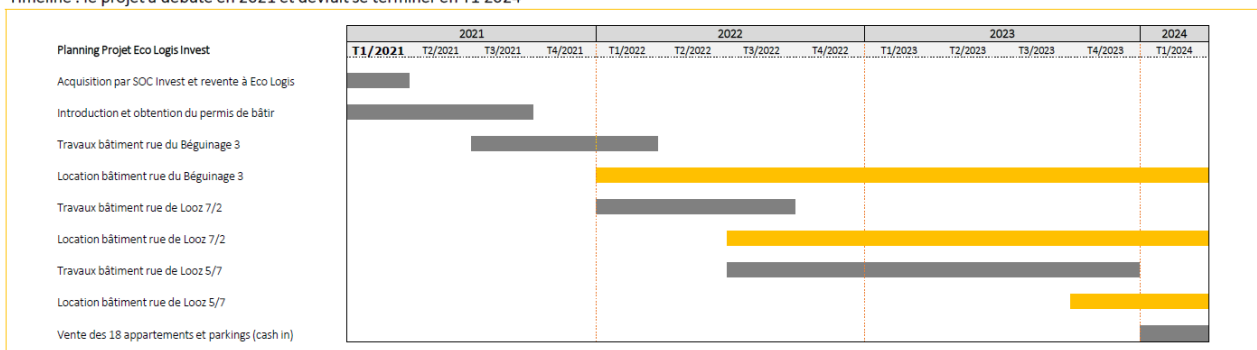
Logement

Les types de surface sont les suivantes :



Planning du projet

Timeline : le projet a débuté en 2021 et devrait se terminer en T1 2024



Source : management

Commentaires :

- Le bien a été acquis par SOC Invest SRL et sera revendu à l'Émetteur.
- Le permis sera introduit en T1 2021 (cependant, le promoteur a déjà reçu un avis favorable de la commune concernant le projet).
- Les travaux seront réalisés en 3 phases (par immeuble) afin de permettre une location plus rapide des différentes unités avant la commercialisation de celles-ci.
- Les travaux du dernier bâtiment devraient se terminer fin T4 2023.
- L'Émetteur et l' AIS devraient signer une convention concernant la location après rénovation et la vente en 2024 de 13 appartements (accord de principe)
- Le Projet ne sera pas réalisé sous le régime loi Breyne.
- Les appartements et parkings seront vendus sous le régime des droits d'enregistrement.

2. Détails du financement du Projet

Sources de financement et utilisation du produit de l'Offre

L'Émetteur va financer le Projet comme suit :

- un financement bancaire (crédit à terme) de 405.000 EUR contracté auprès de Triodos Bank SA/NV d'une durée de 36 mois. Ce crédit est garanti par les suretés suivantes :
 - o Une hypothèque en premier rang pour un montant en principal de 25.000 EUR sur le terrain et le bâtiment sis aux rues du Béguinage 3 et de Looz 5-7/2 à 4432 Xhendremael (Ans)
 - o Un mandat hypothécaire de 380.000 EUR
 - o Nantissement de la totalité des actions de l'Émetteur
 Ce crédit sera affecté exclusivement au du Projet.

- Un crédit à un taux d'intérêt de 0%, octroyé par le fonds de logement wallon pour un montant de 408.000 EUR remboursable en 9 ans. La seule obligation est de donner la gestion locative de 13 apparts sur 18 à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) pendant 9 ans.

- les loyers nets provenant des appartements situés dans les différents bâtiments construits en 3 phases.

- les capitaux propres de 25.000 EUR en T1 2021.

- une avance d'actionnaire de 105.000 EUR en T3 2023.

- l'Emprunt Obligataire objet de la présente Note d'Information à hauteur de maximum 750.000 EUR.

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

Rentabilité

Ventes estimées - En EUR			
	Loyers mensuels estimés	# m ² / unités	Prix de vente estimés (acte en main)
Parkings		28	81.274 €
Rue du béguinage 3			
Appartement 3 chambres - AIS	450 €	182	152.553 €
Appartement 3 chambres - AIS	450 €	182	152.553 €
Appartement 3 chambres - AIS	450 €	182	152.553 €
Communs		44	
Subtotal	1.350 €	590	457.658 €
Rue de Looz 7/2			
Appartement 1 chambre - AIS	315 €	102	87.418 €
Appartement 2 chambres - AIS	360 €	97	82.884 €
Appartement 2 chambres - AIS	360 €	110	93.931 €
Appartement duplex 2 chambres - AIS	360 €	140	120.362 €
Appartement duplex 2 chambres - AIS	360 €	169	144.702 €
Communs		91	
Subtotal	1.755 €	709	529.298 €
Rue de Looz 5/7			
Appartement 1 chambre - AIS	315 €	78	60.918 €
Appartement 1 chambre - AIS	315 €	58	49.468 €
Appartement 1 chambre - AIS	315 €	60	51.422 €
Appartement 1 chambre - AIS	315 €	88	75.419 €
Appartement 1 chambre - AIS	315 €	66	53.736 €
Appartement PMR 2 chambres	720 €	96	82.018 €
Appartement 3 chambres	900 €	269	178.992 €
Appartement 3 chambres	900 €	233	199.955 €
Appartement 4 chambres	900 €	217	185.849 €
Appartement duplex 2 chambres	720 €	99	84.658 €
Communs		122	
Subtotal	5.715 €	1.386	1.022.437 €
Grand Total	8.820 €	2.685	2.090.667 €
Revenu annuel des loyers	105.840 €		
Rendement (sur base d'un yield de 4,50%)	2.352.000 €		
Total ventes acte en main (exclus droits de 12,5%)	2.090.667 €		

Commentaires :

- Les loyers mensuels des 13 appartements mis en location via l'agence AIS correspondent aux loyers minimum octroyés par AIS en fonction du type de bien.
- Les loyers mensuels des 5 autres appartements mis en location sans l'agence AIS sont en accord avec la grille des loyers de la Région wallonne (loyers de 720 EUR et 900 EUR).
- Le prix de vente estimé acte en main (12,5% de droits d'enregistrement déduits) est calculé sur base d'un rendement de 4,5%.

Ventes estimées - En EUR				
		Prix de vente estimés	# m ²	# unité de parking
Total ventes acte en main (exclus droits de 12,5%)		2.090.667 €	2.685	28
Coûts du projet - En EUR				
	% coûts totaux	Coûts	# m ²	Coûts / m ²
Acquisition inclus droits et frais de notaire	35,0%	509.750 €	2.685	190 €
Commission Apport suite cession Soc Invest	2,4%	35.000 €	2.685	13 €
Frais de crédit bancaire	0,4%	5.400 €	2.685	2 €
TVA	0,6%	9.219 €	2.685	3 €
Total frais d'acquisition	38,4%	559.369 €		
Travaux (logements, terrasses, communs) (inclus TVA non déduc.)	52,5%	763.200 €	2.685	284 €
Aménagements extérieurs (inclus TVA non déduc.)	6,0%	87.120 €	2.685	32 €
Honoraires architecte	3,1%	45.302 €	2.685	17 €
Total coûts de construction	61,6%	895.622 €		
Total coûts de développement		1.454.991 €	2.685	542 €
Opérationnel - en EUR				
	Montant annuel	Montant total sur le projet Location par phase	# m ²	Montant annuel / m ²
Loyers des appartements				
Phase 1 : rue du béguinage 3	16.200 €	35.100 €	590	59 €
Phase 2 : rue de Looz 7/2	21.060 €	33.345 €	709	47 €
Phase 3 : rue de Looz 5/7	68.580 €	40.005 €	1.386	29 €
Charges locatives et frais de gestion administratives	-	26.500 €	2.685	
Total revenu locatif net		81.950 €	2.685	31 €
Financement - En EUR				
Crédit bancaire		405.000 €		
Empunt obligataire via BeeBonds		750.000 €		
Emprunt Fond du logement sans intérêts		408.200 €		
Capitaux propres		25.000 €		
Avance actionnaire		105.000 €		
Total financement		1.693.200 €		
Frais financiers - En EUR				
Intérêts sur crédit bancaire		35.843 €	2,95% d'intérêts annuels sur 3 ans	
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds		180.000 €	8% d'intérêts annuels sur 3 ans	
Frais bancaires et de financement		60.258 €		
Total frais financiers		276.101 €		

Commentaires :

- En 2021, SOC Invest SRL refacturera le montant des dépenses engagées (acquisition + premiers frais de développement) à l'Emetteur.
- Les locations à AIS devraient débuter en T1 2022.
- Les frais financiers se composent :
 - o Des intérêts sur le crédit bancaire ;
 - o Des intérêts sur l'Emprunt Obligataire ;
 - o De frais bancaires et de financement.
- Le ROI du projet* de 21% correspond aux standards du marché (entre 15% et 20%)

* $(Ventes - Coûts de développement - Frais Financiers) / (Coûts de développement + Frais Financiers)$.
Hors loyers et charges locatives.

Plan de trésorerie

Cash planning - EUR	T1/2021	T2/2021	T3/2021	T4/2021	T1/2022	T2/2022	T3/2022	T4/2022	T1/2023	T2/2023	T3/2023	T4/2023	T1/2024	Total
Cash début de période	-	565.181	546.757	545.257	543.757	459.234	440.945	441.911	347.437	159.109	44.665	19.690	3.271	
Projet														
Acquisitions	(559.369)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(559.369)
Travaux de rénovation	-	(17.424)	(26.369)	(79.108)	(89.153)	(94.176)	(99.424)	(109.920)	(109.920)	(109.920)	(131.167)	(29.040)	-	(895.622)
Ventes des appartements et parkings	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.090.667	2.090.667
Opérationnel														
Loyers	-	-	-	-	2.700	4.050	5.805	9.315	9.315	9.215	15.030	26.460	26.460	108.450
Charges locatives	(1.000)	(1.000)	(1.500)	(1.500)	(2.000)	(2.000)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(2.500)	(26.500)
Financement														
Crédit bancaire	405.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(405.000)	-
Emprunt obligataire BeeBonds	750.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(750.000)
Crédit Fond du Logement (libération)	-	-	26.369	79.108	89.153	94.176	99.424	19.970	-	-	-	-	-	408.200
Crédit Fond du Logement (remboursement)	-	-	-	-	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(11.339)	(408.200)
Capital actionnaire	25.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.000
Avances actionnaires	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105.000	-	-	105.000
Frais financiers														
Intérêts bancaires	-	-	-	-	(11.948)	-	-	-	(11.948)	-	-	-	(11.948)	(35.843)
Intérêts sur emprunt obligataire via BeeBonds	-	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	-	-	-	(60.000)	(180.000)
Frais bancaires et de financement	(54.450)	-	-	-	(1.936)	-	-	-	(1.936)	-	-	-	(1.936)	(60.258)
Cash fin de période	565.181	546.757	545.257	543.757	459.234	449.945	441.911	347.437	159.109	44.665	19.690	3.271	571.525	

Source : Management

Commentaires :

- Le remboursement de l'Emprunt Obligataire est prévu en T1/2024.
- Le remboursement du financement bancaire est prévu en T1/2024.
- Le remboursement du financement AIS est prévu en T1/2024.

Le plan de trésorerie ci-dessus constitue une projection financière susceptible de modifications au cours de l'avancement du Projet. Le montant des loyers et ventes à réaliser est une projection. 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. Les Obligations viennent à rang égal (pari passu), sans aucune priorité, entre elles et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur. Les Obligations constitueront des dettes chirographaires en cas de concours (et viennent donc en concurrence avec toutes les autres dettes, après paiement de tous les créanciers privilégiés).
Devise	EURO
Dénomination	ECO LOGIS INVEST - 8% - 3 ans du 23/03/2021 au 22/03/2024
Valeur nominale	1.000 EUR
Date d'échéance	22/03/2024
Date de remboursement	23/03/2024
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 23/03/2022, 23/03/2023 et 23/03/2024
ISIN	BE6327383731

B. Sûreté - Description des Garants et de la garantie

SOC Invest SRL, Mme Veronika Janevski et M. Muammer Sükranlı ont accepté de garantir le remboursement par l'Emetteur des Obligations.

1. Description succincte de la portée et de la nature de la garantie

SOC Invest SRL, Mme Veronika Janevski et M. Muammer Sükranlı (les « **Garants** ») garantissent solidairement le remboursement des Obligations et des intérêts conformément à une convention de garantie conclue le 10 mars avec RDK² SRL (« **RDK²** ») agissant en son nom, mais pour le compte des Obligataires (la « **Convention de Garantie** »).

La garantie des Garants porte sur un montant maximum de 930.000 EUR.

Il s'agit d'une garantie indépendante et à première demande, irrévocable et inconditionnelle, en faveur de RDK² (représentant les Obligataires) pour un montant égal aux obligations garanties sous réserve des conditions qui y sont énoncées. Dès lors, dans le cas où l'Emetteur serait en défaut de payer un montant dû en vertu des obligations garanties, les Garants devront immédiatement, à la première demande de RDK² (représentant les Obligataires), payer ce montant comme s'ils en étaient les débiteurs principaux.

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

2. Informations sur les Garants

i. Mme Veronika Janevski et M. Muammer Sükranlı

Mme Veronika Janevski et M. Muammer Sükranlı sont administrateurs de l'Emetteur et actionnaires ultimes de celui-ci depuis 2007.

ii. SOC Invest SRL

Identification

Dénomination :	SOC INVEST
Forme juridique :	Société à responsabilité limitée
Pays d'origine :	Belgique
Siège social :	Rue de l'Abbaye 4, 4432 Alleur
Numéro d'entreprise (BCE) :	0445.615.030
Adresse du site internet:	https://soc-invest.be/

Activités principales

SOC Invest SRL est active sur le marché de l'immobilier (marchand de biens, achat, rénovation, location, vente, etc.)

SOC Invest SRL développe ses activités autour de 3 axes :

- L'étude et la promotion immobilière ;
- L'achat, la vente, l'exploitation et la location de biens immobiliers ;
- La construction, la transformation et l'aménagement des espaces existants.

Actionnaires

Actionnariat

Au jour de la Note d'Information, les actionnaires de SOC Invest SRL sont Mme Veronika Janevski et M. Muammer Sükranlı (à 50/50).

SOC Invest SRL atteste qu'à sa connaissance, aucun actionnaire visé ci-avant ni une personne liée autre que les actionnaires n'a fait l'objet d'une quelconque condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

Relation avec les actionnaires

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

Organe d'administration

Composition

SOC Invest SRL est administrée par :

- Mr Muammer Sükranlı ;
- Mme Veronika Janevski.

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

Rémunération

Les deux administrateurs perçoivent une rémunération globale de 30.000 EUR.

Pour le surplus, SOC Invest SRL 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.

Conflit d'intérêts

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

Informations financières

- *Comptes annuels* - Les comptes annuels de SOC Invest SRL pour les exercices clôturés au 31/12/2018 et 31/12/19 sont repris en Annexe 2.
- *Contrôle des comptes* - Les comptes annuels de SOC Invest SRL relatifs aux exercices clôturés au 31/12/2018 et 31/12/19 (repris en annexe) n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. SOC Invest SRL n'a pas nommé de commissaire.
- *Fonds de roulement* - SOC Invest SRL 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* - SOC Invest SRL déclare que, à la date du 31 décembre 2020 (situation provisoire), ses capitaux propres s'élèvent à 654.579 EUR. SOC Invest SRL déclare que, à la date du 31 décembre 2020 (situation provisoire), son endettement s'élève à 893.196 EUR.
- *Changement significatif de la situation financière ou commerciale* - SOC Invest SRL 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.

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 annuels de SOC Invest SRL pour les exercices 31/12/2018 et 31/12/19

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>	ECO LOGIS INVEST, une société à responsabilité limitée ayant établi son siège social à Rue de l'Abbaye 4, 4432 Alleur et enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0762.598.855.
<u>Emprunt Obligataire:</u>	Désigne l'emprunt par voie d'émission d'obligations subordonnées d'un montant maximum de sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) portant intérêt brut en base annuelle de huit pour cent (8%) pour une période de trois (3) années, entre le 23/03/2021 et le 22/03/2024 et répertorié sous le numéro de Code ISIN BE6327383731.
<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 10/03/2021 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 (1.000 EUR).

1.4. Montant Maximum des Obligations

Le montant maximal des Obligations à émettre s'élève à sept cent cinquante mille euros (750.000 EUR) représenté par sept cent cinquante (750) Obligations de chacune mille euros (1.000 EUR) de valeur de nominale.

1.5. Durée - Remboursement à l'Échéance

Les Obligations ont une durée de trois (3) années, calculées sur base de la Date d'Emission des Obligations émises à l'issue de la Période de Souscription initiale. Elles portent intérêts, à partir du 23/03/2021 jusqu'à la Date d'Échéance, le 22/03/2024. Les Obligations seront remboursées à cent pour cent (100%) de leur valeur nominale en capital à la Date de Remboursement à l'Échéance, le 23/03/2024. S'il s'avérait que le Date de Remboursement à l'Échéance n'était pas un Jour Ouvré, les Obligations seront remboursées le prochain Jour Ouvré qui suit la Date de Remboursement à l'Échéance.

1.6. Devise

Les Obligations sont libellées en euros.

1.7. Cessibilité des Obligations

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

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

2. Destination

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

3. Modalités de Souscription

3.1. Prix de Souscription

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

3.2. Montant Minimum de Souscription

Les Investisseurs devront souscrire à un montant par tranche et multiple de 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 et avec toutes autres obligations qui seraient émises dans le futur par l'Émetteur.

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

5. **Déclarations et Garanties**

L'Émetteur déclare et garantit aux Obligataires que :

- i. l'Émetteur est une société à responsabilité limitée (SRL) valablement constituée en vertu du droit belge, pour une durée illimitée et est immatriculée auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0762.598.855 ;
- 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 de Triodos Bank SA/NV pour un montant de quatre cent cinq mille euros (EUR 405.000) ;
- 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 23/03/2024 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) le(s) permis de construire du/des projet(s) sous-jacent(s) soi(ent) en permanence purgés de tout recours de quelque nature ;

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

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

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

10. Assemblée Générale des Obligataires

Les Obligataires agiront par l'intermédiaire d'une Assemblée Générale des Obligataires conformément aux dispositions du Livre 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.

11. Représentant des Obligataires

Les Obligataires désignent RDK² SRL, ayant son siège sis Chaussée de Louvain 273 à 1410 Waterloo, inscrite à la BCE sous le numéro 0871.539.060 (RPM Brabant Wallon) (le « **Représentant des Obligataires** ») en tant que représentant des Obligataires, conformément à l'article 5:51 du Code des sociétés et des associations.

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

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

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

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

Dans ce cadre, le Représentant des Obligataires pourra :

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

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

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

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

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

C. DISPOSITIONS DIVERSES

12. 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.

13. Information aux Obligataires

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

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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	31/07/2020	BE 0445.615.030	12	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	20379.00525	M 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **SOC INVEST**

Forme juridique: Société à responsabilité limitée

Adresse: Rue de l'Abbaye

N°: 4

Boîte:

Code postal: 4432

Commune: Alleur

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0445.615.030

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

09-01-2008

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

30-06-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

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

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

M 6.2, M 6.3, 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

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

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- "Code des sociétés" doit se lire "Code des sociétés et des associations"
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des sociétés et des associations</u>
M 12	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12 §1, 9°
M 13	art. 259, §1 et §3, art. 523 §1 et §3, art.524/ter et art. 915, §1 et §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1 art. 7:96, §1 et art. 7:103, §1
M 14	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
M 15	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
M 16	art 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
M 17	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme Apport 'hors capital'.

La société n'est pas une société sans capital.

Dans le cas d'une société sans capital, une ventilation des montants figurant sous la rubrique 11 'Primes d'émission' par 'Apport – Disponible' et 'Apport – Indisponible' est requise.

Apport

Exercice

Disponible

Indisponible

<p style="text-align: center;">LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</p>
--

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

SUKRANLI Muammer

Rue de l'Abbaye 4
4432 Alleur
BELGIQUE

Administrateur

JANEVSKI Veronika

Rue de l'Abbaye 4
4432 Alleur
BELGIQUE

Début de mandat: 21-06-2018

Administrateur

N°	BE 0445.615.030	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	514.531	1.156.546
	Immobilisations incorporelles		
6.1.1	21	0	0
	Immobilisations corporelles		
6.1.2	22/27	463.909	1.079.913
	Terrains et constructions	433.557	1.042.852
	Installations, machines et outillage	0	0
	Mobilier et matériel roulant	30.352	37.062
	Location-financement et droits similaires		
	Autres immobilisations corporelles		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	27		
	Immobilisations financières		
6.1.3	28	50.622	76.632
	ACTIFS CIRCULANTS		
	29/58	2.532.438	2.570.819
	Créances à plus d'un an		
	29		
	Créances commerciales		
	290		
	Autres créances		
	291		
	Stocks et commandes en cours d'exécution		
	3	2.170.268	2.426.212
	Stocks	2.170.268	2.426.212
	30/36		
	Commandes en cours d'exécution		
	37		
	Créances à un an au plus		
	40/41	341.142	107.181
	Créances commerciales	56.638	66.847
	40		
	Autres créances	284.504	40.334
	41		
	Placements de trésorerie		
	50/53	5.379	22.776
	Valeurs disponibles		
	54/58	14.569	13.788
	Comptes de régularisation		
	490/1	1.080	862
	TOTAL DE L'ACTIF	3.046.969	3.727.364
	20/58		

N°	BE 0445.615.030	M 3.2
----	-----------------	-------

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10/15	1.132.229	1.394.735
Capital	10	49.587	49.587
Capital souscrit	100	49.587	49.587
Capital non appelé	101		
Primes d'émission	11		
Plus-values de réévaluation	12	926.956	1.196.956
Réserves	13	154.959	139.959
Réserve légale	130	4.959	4.959
Réserves indisponibles	131		
Pour actions propres	1310		
Autres	1311		
Réserves immunisées	132		
Réserves disponibles	133	150.000	135.000
Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	728	8.233
Subsides en capital	15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16		
Provisions pour risques et charges	160/5		
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5		
Impôts différés	168		
DETTES	17/49	1.914.740	2.332.629
Dettes à plus d'un an	17	1.240.867	1.802.542
Dettes financières	170/4	1.240.867	1.796.362
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3	1.240.867	1.796.362
Autres emprunts	174/0		
Dettes commerciales	175		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	0	6.180
Dettes à un an au plus	42/48	666.556	520.532
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	15.880	44.326
Dettes financières	43	75.281	75.214
Etablissements de crédit	430/8	75.281	75.214
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	31.436	58.308
Fournisseurs	440/4	31.436	58.308
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46	31.400	
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	3.822	4.944
Impôts	450/3	3.822	4.944
Rémunérations et charges sociales	454/9	0	0
Autres dettes	47/48	508.737	337.740
Comptes de régularisation	492/3	7.317	9.555
TOTAL DU PASSIF	10/49	3.046.969	3.727.364

COMPTE DE RÉSULTATS

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	Produits et charges d'exploitation		
	Marge brute d'exploitation (+)/(-)	9900 214.147	574.531
	Dont: produits d'exploitation non récurrents	76A 219.483	616.898
	Chiffre d'affaires	70 0	0
	Approvisionnements, marchandises, services et biens divers	60/61 0	0
	Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630 10.855	28.495
	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 9.381	162.232
	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649	
	Charges d'exploitation non récurrentes	66A 22.920	14.209
	Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901 170.992	369.594
	Produits financiers	75/76B 36	8
	Produits financiers récurrents	75 36	8
	Dont: subsides en capital et en intérêts	753	
	Produits financiers non récurrents	76B 0	0
	Charges financières	65/66B 162.850	294.253
	Charges financières récurrentes	65 124.559	255.462
	Charges financières non récurrentes	66B 38.290	38.791
	Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9903 8.179	75.348
	Prélèvements sur les impôts différés	780	
	Transfert aux impôts différés	680	
	Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77 684	999
	Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904 7.494	74.349
	Prélèvements sur les réserves immunisées	789	
	Transfert aux réserves immunisées	689	
	Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905 7.494	74.349

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	15.728	-106.767
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	7.494	74.349
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	8.233	-181.116
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2	0	115.000
Affectations aux capitaux propres		691/2	15.000	
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	15.000	
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	728	8.233
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	
8029		
8039		
8049		
8059		
8129P	XXXXXXXXXX	
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129		
21		<u>0</u>

N°	BE 0445.615.030	M 6.1.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXXX	804.798
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	296.452	
Cessions et désaffectations	8179	650.370	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	450.880	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXXXX	321.903
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239	270.000	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259	51.903	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXXXX	46.787
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	10.855	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	18.768	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	38.874	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	463.909	

N°	BE 0445.615.030	M 6.1.3
----	-----------------	---------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	76.632
8365		
8375	26.010	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	50.622	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	50.622	

N°	BE 0445.615.030		M 6.5
----	-----------------	--	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations corporelles : évaluées à leur valeur d'acquisition
Immobilisations financières : évaluées à leur prix d'acquisition
Créances - dettes : comptabilisées à leur valeur nominale
Stock : valeur d'acquisition - coût de revient établi par méthode FIFO.
Devises : traitées au cours de clôtures

Il n'y a pas eu pour cet exercice de modifications pour :

1. les règles d'évaluation de l'ensemble des valeurs actives (en ce compris le stock) et passives
2. les taux d'amortissement par rapport à ceux pratiqués antérieurement

70	29/08/2019	BE 0445.615.030	11	EUR		
NAT.	C' s d ct c 05-s	MŸ	P.	D.	19567.00233	M 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **SOC INVEST**

Forme juridique: Société privée à responsabilité limitée

Adresse: Rue Colonel Bourg

N°: 15

Boîte: 127

Code postal: 1140 Commune: Evere

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0445.615.030

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 09-01-2008

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

30-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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 6.2, M 6.3, 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 0445.615.030		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

SUKRANLI Muammer

Rue de l'Abbaye 4
4432 Alleur
BELGIQUE

Gérant

JANEVSKI Veronika

Rue de l'Abbaye 4
4432 Alleur
BELGIQUE

Début de mandat: 21-06-2018

Gérant

N°	BE 0445.615.030		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	1.156.546	1.269.358
	Immobilisations incorporelles		
6.1.1	21	0	0
	Immobilisations corporelles		
6.1.2	22/27	1.079.913	1.230.204
	Terrains et constructions	22	1.042.852
	Installations, machines et outillage	23	0
	Mobilier et matériel roulant	24	37.062
	Location-financement et droits similaires	25	
	Autres immobilisations corporelles	26	
	Immobilisations en cours et acomptes versés	27	
	Immobilisations financières		
6.1.3	28	76.632	39.154
	ACTIFS CIRCULANTS		
	29/58	2.570.819	2.321.341
	Créances à plus d'un an		
	29		
	Créances commerciales	290	
	Autres créances	291	
	Stocks et commandes en cours d'exécution		
	3	2.426.212	2.133.905
	Stocks	30/36	2.426.212
	Commandes en cours d'exécution	37	
	Créances à un an au plus		
	40/41	107.181	172.619
	Créances commerciales	40	66.847
	Autres créances	41	40.334
	Placements de trésorerie		
	50/53	22.776	73
	Valeurs disponibles		
	54/58	13.788	14.589
	Comptes de régularisation		
	490/1	862	155
	TOTAL DE L'ACTIF	3.727.364	3.590.699
	20/58		

N°	BE 0445.615.030	M 3.2
----	-----------------	-------

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES			
Capital	10/15	1.394.735	1.616.603
Capital souscrit	10	49.587	49.587
Capital non appelé	100	49.587	49.587
Primes d'émission	101		
Plus-values de réévaluation	11		
Réserves	12	1.196.956	1.493.174
Réserve légale	13	139.959	254.959
Réserves indisponibles	130	4.959	4.959
Pour actions propres	131		
Autres	1310		
Réserves immunisées	1311		
Réserves disponibles	132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	133	135.000	250.000
	14	8.233	-181.116
Subsides en capital	15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16		
Provisions pour risques et charges	160/5		
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162		
Obligations environnementales	163		
Autres risques et charges	164/5		
Impôts différés	168		
DETTES	17/49	2.332.629	1.974.096
Dettes à plus d'un an	17	1.802.542	173.923
Dettes financières	170/4	1.796.362	173.923
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	172/3	1.796.362	173.923
Autres emprunts	174/0		
Dettes commerciales	175		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	6.180	
Dettes à un an au plus	42/48	520.532	1.792.756
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	44.326	12.175
Dettes financières	43	75.214	1.079.581
Etablissements de crédit	430/8	75.214	1.079.581
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	58.308	69.977
Fournisseurs	440/4	58.308	69.977
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	4.944	4.156
Impôts	450/3	4.944	4.156
Rémunérations et charges sociales	454/9	0	0
Autres dettes	47/48	337.740	626.867
Comptes de régularisation	492/3	9.555	7.417
TOTAL DU PASSIF	10/49	3.727.364	3.590.699

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	574.531	-111.530
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	616.898	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		5.740
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	28.495	22.092
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	162.232	26.334
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	14.209	
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	369.594	-165.695
Produits financiers		75/76B	8	3
Produits financiers récurrents		75	8	3
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	0	
Charges financières		65/66B	294.253	31.801
Charges financières récurrentes		65	255.462	30.911
Charges financières non récurrentes		66B	38.791	889
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	75.348	-197.493
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	999	70
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	74.349	-197.563
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	74.349	-197.563

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-106.767	-181.116
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	74.349	-197.563
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-181.116	16.447
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2	115.000	
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	8.233	-181.116
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE
ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	
8029		
8039		
8049		
8059		
8129P	XXXXXXXXXX	
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129		
21		<u>0</u>

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXXXX	780.770

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8169 785.148

Cessions et désaffectations

8179 761.119

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8189

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8199 **804.798**

Plus-values au terme de l'exercice

8259P	XXXXXXXXXXXX	618.120
-------	--------------	----------------

Mutations de l'exercice

Actées

8219 321.903

Acquises de tiers

8229

Annulées

8239 618.120

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8249

Plus-values au terme de l'exercice

8259 **321.903**

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8329P	XXXXXXXXXXXX	168.686
-------	--------------	----------------

Mutations de l'exercice

Actés

8279 28.495

Repris

8289

Acquis de tiers

8299

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8309 150.394

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8319

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8329 **46.787**

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

22/27 **1.079.913**

N°	BE 0445.615.030	M 6.1.3
----	-----------------	---------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXXXX	39.154
8365	37.478	
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	76.632	
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	76.632	

N°	BE 0445.615.030		M 6.5
----	-----------------	--	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations corporelles : évaluées à leur valeur d'acquisition

Immobilisations financières : évaluées à leur prix d'acquisition

Créances - dettes : comptabilisées à leur valeur nominale

Stock : valeur d'acquisition - coût de revient établi par méthode FIFO.

Devises : traitées au cours de clôtures

Il n'y a pas eu pour cet exercice de modifications pour :

1. les règles d'évaluation de l'ensemble des valeurs actives (en ce compris le stock) et passives
2. les taux d'amortissement par rapport à ceux pratiqués antérieurement