

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN
7,34 % VASTRENTENDE OBLIGATIES OP NAAM (DE “BELEGGINGSINSTRUMENTEN”)
DOOR DEN-INVEST SRL**

Dit document is opgesteld door DEN-INVEST SRL (de “Emittent”).

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

Datum: 10/11/2022

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

* *
*

DEEL I – BELANGRIJKSTE RISICO'S DIE INHERENT ZIJN AAN DE EMITTENT EN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN, EN DIE SPECIFIEK ZIJN VOOR DE BETROKKEN AANBIEDING

Investeren in de aangeboden beleggingsinstrumenten houdt risico's in. Alvorens te beslissen om op de beleggingsinstrumenten in te tekenen, dienen mogelijke beleggers de volgende risicofactoren te lezen en te overwegen. De volgorde waarin de risico's besproken worden, is niet noodzakelijk een weergave van de waarschijnlijkheid waarmee ze zich kunnen voordoen noch van de omvang van hun mogelijke impact op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten. Elke mogelijke belegger moet zich ook bewust zijn van het feit dat de hieronder beschreven risico's niet de enige risico's zijn waaraan de Emittent blootgesteld is. Risico's en onzekerheden die op dit ogenblik niet bekend zijn aan de Emittent of waarvan de Emittent momenteel denkt dat ze onbelangrijk zijn, kunnen in de toekomst eveneens een nadelig effect hebben op de Emittent of op de waarde van de beleggingsinstrumenten.

Negatieve kostenontwikkeling

Het belangrijkste risico verbonden aan het Project is de niet-uitvoering van het voorgestelde cashflowplan, in het geval van een negatieve evolutie van de kosten van de uitvoering van het Vastgoedproject dat oorspronkelijk werd opgesteld door de belanghebbenden (architect, bouwondernemingen, enz.) (als er werken aan het gebouw worden uitgevoerd), de niet-verkoop van bepaalde appartementen of percelen of gebouwen, of hun verkoop tegen een prijs die aanzienlijk lager is dan die voorzien in het cashflowplan.

De Emittent heeft in het verleden andere vastgoedprojecten uitgevoerd en is van plan ook in de toekomst andere projecten uit te voeren dan die beschreven in deze Informatienota. NB: de inhoud en het risico van deze toekomstige projecten zijn op dit moment niet bekend, maar kunnen mogelijk afwijken van het Project dat in deze notitie beschreven staat. Ze zullen echter identiek gestructureerd zijn en zullen ook geleend kapitaal vereisen (met name van bankinstellingen). Deze projecten zouden een negatieve invloed kunnen hebben op de resultaten en de cashflow van de Emittent.

Controlewijziging

Een wijziging van de controle over de Emittent zou ook een risico voor de Investeerder kunnen vormen, aangezien dit een onmiddellijke opeising van de door de Emittent in het kader van de banklening verschuldigde bedragen zou kunnen teweegbrengen, wat een wanbetaling en/of faillissement van de Emittent zou kunnen bespoedigen.

De liquiditeit van de beleggingsinstrumenten is beperkt door de afwezigheid van een liquide openbare markt.

De beleggingsinstrumenten zijn niet genoteerd en zullen niet genoteerd worden op een gereguleerde markt of een multilaterale handelsfaciliteit (*Multilateral Trading Facility* of MTF). Indien een belegger zijn of haar beleggingsinstrumenten wenst te verkopen, bestaat de kans dat hij of zij geen koper vindt voor zijn of haar beleggingsinstrumenten.

Het reglementair of fiscaal statuut van de Emittent kan wijzigen.

Het is mogelijk dat de Emittent de gevolgen van een potentiële strengere of gewijzigde regelgeving omtrent de huidige rechtsvorm van de Emittent in de toekomst zal ondergaan. Zo kunnen bijvoorbeeld initiatieven op het vlak van het statuut van de vennootschapsvorm van de Emittent, met inbegrip van het fiscale statuut van de beleggingsinstrumenten, van invloed zijn op de werking van de Emittent en op de aantrekkelijkheid van de situatie van de beleggers. Ook algemene wijzigingen in de fiscale wetgeving kunnen een impact hebben op het rendement van de beleggers in de beleggingsinstrumenten.

Het belastingstelsel van toepassing op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent en/of de belegger kan een impact hebben op het rendement.

De beleggingsinstrumenten zijn in principe onderworpen aan 30% roerende voorheffing. Zie Deel V van deze Informatienota voor verdere informatie betreffende de fiscale behandeling van de aangeboden beleggingsinstrumenten. De individuele situatie van de belegger kan een impact hebben op de fiscale behandeling in hoofde van elke belegger. Toekomstige wijzigingen aan het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, al dan niet met terugwerkende kracht, kunnen een impact hebben op het rendement. Elke belegger staat zelf in voor enige verliezen of verminderd rendement als gevolg van het belastingstelsel dat van toepassing is op de aangeboden beleggingsinstrumenten, de Emittent of de individuele belegger, of enige wijzigingen daaraan. De Emittent staat hier niet voor in.

DEEL II – INFORMATIE OVER DE EMITTENT

A. Identiteit van de Emittent

1°	Maatschappelijke zetel:	Louizalaan 375, 1050 Brussels
	Rechtsvorm:	Besloten vennootschap (bv)
	Ondernemingsnummer:	0886.307.014
	Land van herkomst:	België
	Webadres:	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de Emittent:	Activiteiten van vastgoedhandelaren, beheer van vastgoedactiva.
3°	Voor zover die informatie bekend is bij de Emittent, identiteit van de personen die meer dan 5 % van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit:	Denis Vandamme 100%
4°	In verband met de verrichtingen tussen de Emittent en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar: – de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de Emittent. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld; – het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de Emittent vertegenwoordigen,	Een lening van Denis Vandamme van € 450.000 en een rekening courant van € 420.000 op 30 juni 2022.

	of een passende negatieve verklaring:	
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de Emittent (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur:	Bestuurder: Denis Vandamme
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de Emittent of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring:	Bezoldiging van de bedrijfsleider: € 24.600
7°	Voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring:	Niet van toepassing
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring:	Niet van toepassing
9°	Identiteit van de commissaris:	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de Emittent

1° Verklaring door de Emittent met betrekking tot artikel 13, §§1 of 2, 1° van de wet van 11 juli 2018

De jaarrekeningen over het betreffende boekjaar 2020 en 2021 (zie bijlage 2 van deze Informatienota) zijn niet gecontroleerd door een auditeur en zijn niet onderworpen aan een onafhankelijke beoordeling.

2° Verklaring door de Emittent met betrekking tot het werkkapitaal

De Emittent verklaart dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen.

3° Overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast

Kapitaal	€ 450 000	
Onbeschikbare reserves	€ 18 600	
Beschikbare reserves	€ 165 000	
Gerapporteerde winst	€ 156 891	
EIGEN KAPITAAL	€ 788 691	
Bankschulden	€ 14 367 030	Hypotheeken en hypotheekmandaten
Lening Denis Vandamme	€ 450 000	
Voorschot (zichtrekening) Denis Vandamme	€ 420 000	
Leveranciers	€ 3 797,67	
Fiscale of sociale schulden	€ 12 912,35	

Andere schulden

€ 66 463,74

Cijfers van 30 juni 2022.

4° *Wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van de Emittent*

Niet van toepassing.

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de Emittent verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

Niet van toepassing. De aanbieder en de Emittent zijn dezelfde personen.

D. Uitsluitend wanneer de beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

Niet van toepassing. De beleggingsinstrumenten hebben geen onderliggend actief.

DEEL III. – INFORMATIE OVER DE AANBIEDING VAN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht:	EUR 1.000.000
2°	Voorwaarden van de aanbieding:	Zie Bijlage 1 van deze Informatienota.
	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht:	EUR 750.000
	Minimum- en maximumbedrag van de inschrijving per belegger:	Minimum EUR 100 (1 obligatie) Maximum EUR 5.000 (50 obligaties)
3°	Totaalprijs van de beleggingsinstrumenten	De totaalprijs bedraagt de nominale waarde van de obligatie vermenigvuldigd met het aantal obligaties waarvoor de belegger heeft ingetekend.
4°	Tijdschema van de aanbieding:	Beleggers kunnen intekenen op de aangeboden beleggingsinstrumenten gedurende de termijn aangegeven op de webpagina www.crowdfunding.bolero.be/nl/project/den-invest--2897/specs (de "Projectpagina") (de "Intekentermijn"). De Intekentermijn eindigt uiterlijk op de datum waarop de intekeningen op de beleggingsinstrumenten worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk twintig (20) bankwerkdagen voor de Uitgiftedatum valt, en die op de Projectpagina wordt vermeld. De Intekentermijn kan door de Emittent eenzijdig worden verlengd, mits toestemming van KBC Bank NV.
	Aanvangsdatum van de aanbieding:	Zie de Projectpagina van de Emittent.
	Slotdatum van de aanbieding:	Zie de Projectpagina van de Emittent.
	Uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten:	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven en aan de beleggers toegewezen door inschrijving in het register van obligatiehouders, zoals aangegeven op www.crowdfunding.bolero.be na afsluiting van de Intekentermijn (de "Uitgiftedatum").

5°	Kosten ten laste van de belegger:	Er zijn geen kosten ten laste van de belegger in verband met de aanbieding.
----	-----------------------------------	---

B. Redenen voor de aanbieding

1° Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen

We herfinancieren zeven panden in onze portefeuille om nieuw kapitaal vrij te maken om onze groei door nieuwe opportuniteiten voort te zetten.

2° Financiering van het project

De zeven panden in het centrum van Brussel zijn al aangekocht en de financiering zal worden gebruikt om onze eigen middelen gedeeltelijk terug te betalen en ze in andere projecten te investeren.

De panden van het project in 1000 Brussel :

Camuselstraat 41: verwachte brutowinst 24,18%

Voldersstraat 7/7A: verwachte brutowinst 34,78 %

Stoofstraat 67: verwachte brutowinst 27,77 %

Philippe de Champagnestraat 69: verwachte brutowinst 19,74 %

Bloemenhofplein 7: verwachte brutowinst 16,67 %

Samaritaine 45: verwachte brutowinst 26,58 %

Samaritaine 56: verwachte brutowinst 33,44 %

Het bedrag van de aanbieding zal dus in ieder geval worden gebruikt voor de realisatie van het betreffende project.

3° Andere financieringsbronnen

Geen andere financieringsbronnen behalve de aangegeven bankkredieten:

Pand Camuselstraat 41: KBC: € 460 000

Pand Voldersstraat 7: BNP: € 530 000

Pand Stoofstraat 67: CBC: € 750 000

Pand Philippe de Champagne: BNP: € 625 000

Pand Bloemenhofplein: KBC: € 1.826 000

Pand Samaritaine 54: KBC: € 370 000

Pand Samaritaine 56: KBC: € 442 000

DEEL IV. – INFORMATIE OVER DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1° Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten

De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn 7,34% vastrentende obligaties uitgegeven door de Emittent.

De beleggingsinstrumenten zijn op naam en worden ingeschreven in het register van obligatiehouders van de Emittent op naam van de belegger, zie ook Voorwaarde 2 (*Vorm*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

2° Munt, benaming, nominale waarde

De aangeboden beleggingsinstrumenten hebben een nominale waarde van EUR 100, zie ook Voorwaarde 3 (*Nominale waarde*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

De aangeboden beleggingsinstrumenten worden "obligaties" genoemd.

3° Vervaldatum en terugbetalingsmodaliteiten

De looptijd van de aangeboden beleggingsinstrumenten is 2 jaar.

4° Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de Emittent bij insolventie

Zie Voorwaarde 9 (*Status van de uitgifte*) en Voorwaarde 10 (*Tekortkomingen*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

5° Beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten

Zie Voorwaarde 8 (*Overdraagbaarheid – zekerheden*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

6° Rentevoet

Zie Voorwaarde 6 (*Interest en Kapitaal*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

7° Dividendbeleid

Geen dividenduitkering.

8° Datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd

Voor een overzicht van de datums waarop de rente van de aangeboden beleggingsinstrumenten wordt uitgekeerd, zie Voorwaarde 6 (*Interest en Kapitaal*) in Bijlage 1 van deze Informatienota.

9° Verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code

Niet van toepassing. De aangeboden beleggingsinstrumenten worden niet verhandeld op een Multilaterale Handelsfaciliteit (*Multilateral Trading Facility* of MTF).

B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

1° Informatie vermeld in Deel II, punten A. en B., over de garant

Niet van toepassing. Er wordt geen garantie toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten.

2° Korte samenvatting van de draagwijdte en de aard van de garantie

Niet van toepassing. Er wordt geen garantie toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten.

DEEL V. – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT GERICHT

A. Aanbieding via Bolero Crowdfunding

De beleggingsinstrumenten worden door de Emittent aangeboden via Bolero Crowdfunding, de door KBC Bank NV aangeboden online dienst die erin bestaat ondernemingen die op zoek zijn naar financiering enerzijds in contact te brengen met een groot aantal potentiële investeerders (de 'crowd') anderzijds. KBC Bank NV biedt de Bolero Crowdfunding dienst aan via het Bolero Crowdfunding Platform, het door KBC Bank NV uitgebatede online platform dat toegankelijk is via de *landing page* www.crowdfunding.bolero.be en die bestaat uit (i) een voor het publiek toegankelijk gedeelte en (ii) een niet voor het publiek toegankelijk gedeelte voorbehouden aan gebruikers van het Bolero Crowdfunding Platform, waartoe onder meer de beleggers en de Emittent behoren.

De voorwaarden en modaliteiten waaronder gebruik kan worden gemaakt van Bolero Crowdfunding en het Bolero Crowdfunding Platform worden vastgesteld in de algemene gebruiksvoorwaarden van Bolero Crowdfunding. De meest recente versie van de algemene gebruiksvoorwaarden kan geraadpleegd worden op de webpagina www.crowdfunding.bolero.be.

B. Belastingstelsel

Onder dit punt wordt een samenvatting gegeven van bepaalde Belgische fiscale gevolgen van de verwerving, het bezit en de verkoop van de obligaties van de Emittent door bepaalde types van beleggers zoals hieronder beschreven. Deze informatie is niet bedoeld om te dienen als uitgebreide beschrijving van alle Belgische fiscale consequenties die relevant kunnen zijn bij de beslissing om de obligaties van de Emittent te kopen. Deze samenvatting is gebaseerd op de fiscale wetgeving en administratieve interpretaties zoals van kracht in België op dit moment en is onderhevig aan wetwijzigingen in België of aan de individuele omstandigheden van iedere belegger. De geldigheid van deze samenvatting kan worden aangetast door mogelijke wijzigingen die, met of zonder terugwerkende kracht, worden ingevoerd. Potentiële beleggers worden verzocht hun eigen adviseurs te raadplegen

teneinde de mogelijke Belgische en buitenlandse fiscale gevolgen van de verwerving, het bezit en de verkoop van de obligaties ten volle te kunnen inschatten.

	Gewone Belgische obligatie / achtergestelde obligatie	
	<i>Roerende voorheffing</i>	<i>Beurstaks</i>
Particuliere belegger (Belg)	<ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente: 30% RV; Bij inkoop door de emittent: 30% RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde¹ is belastingvrij, de minderwaarde is niet aftrekbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, mits tussenkomst van een beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank) beurstaks (0,12%) van toepassing.
Spaarder niet-inwoner	<ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente vrijstelling van RV mogelijk mits attest, op naam en aanhouden gedurende volledige couponperiode; Bij inkoop door de emittent, vrijstelling van RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder mits attest; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde is belastingvrij, de minderwaarde¹ is niet aftrekbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkomende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank).
Belgische professionele beleggers (zg. beroepsbeleggers zoals financiële instellingen en verzekeraars)	<ul style="list-style-type: none"> Op uitkering van rente 30% RV; Bij inkoop door de emittent, 30% RV op het bedrag boven de inleg van de investeerder; Bij secundaire verkoop, de gelopen rente wordt netto afgerekend. De meerwaarde is belastbaar, de minderwaarde is aftrekbaar 	<ul style="list-style-type: none"> Bij intekening geen beurstaks van toepassing; Bij tussentijdse verkoop, vrijstelling van beurstaks mits attest bij de tussenkomende beroepsbemiddelaar (vb. KBC Bank).
Buitenlandse professionele beleggers	Idem Spaarder niet-inwoner.	Idem Spaarder niet-inwoner.

* *
*

¹ Externe factoren, zoals rating, markttrente, wisselkoers, valuta enz. worden ten name van die verschillende houders buiten beschouwing gelaten. Deze laatste factoren kunnen er de oorzaak van zijn dat de prorata-interest verschillend is van het verwezenlijkte inkomen. Het verschil moet alsdan worden aangemerkt ofwel als een niet-roerend inkomen (meerwaarde), ofwel als een kost (minderwaarde).

BIJLAGE 1 – VOORWAARDEN VAN DE AANGEBODEN BELEGGINGSINSTRUMENTEN

Voorwaarden en modaliteiten van de Obligaties

1. Definities

Begrippen met hoofdletter die in deze voorwaarden en modaliteiten niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis die hen in de Bolero Crowdfunding Algemene Gebruiksvoorwaarden is toegeschreven.

“**Aflossingsschema**” betekent het aflossingsschema zoals vermeld op de Projectpagina van de Emittent.

“**Bankwerkdag**” betekent een dag waarop de banken in Brussel open zijn voor hun normale activiteit.

“**Betaaldatum**” betekent iedere betaaldatum zoals aangegeven in het Aflossingsschema en indien dit geen Bankwerkdag is, de eerste Bankwerkdag volgend op deze betaaldatum vanaf de Uitgiftedatum tot en met de Eindvervaldatum of, in geval van Vervroegde Terugbetaling, tot en met de Vervroegde Terugbetaaldatum.

“**Closing Datum**” betekent de datum waarop de inschrijvingen op de Obligaties worden afgesloten, zijnde een datum die uiterlijk vijf (5) Bankwerkdagen vóór de Uitgiftedatum valt.

“**Eindvervaldatum**” betekent de datum die 2 jaar na de uitgiftedatum valt.

“**Emittent**” betekent DEN-INVEST, BV, met maatschappelijke zetel gevestigd te Louizalaan 375, 1050 Brussel ingeschreven bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het nummer BE0886307014.

“**Interest**” betekent de interest op de Obligaties voor een Interestperiode, berekend aan 7,34% procent per jaar op het Kapitaal dat uitstaat gedurende de relevante Interestperiode.

“**Interestperiode**” betekent de periode die begint op de Uitgiftedatum (inbegrepen) en die eindigt op de eerste Betaaldatum (uitgesloten) en elke daarop volgende periode beginnend op een Betaaldatum (inbegrepen) en eindigend op de eerst daaropvolgende Betaaldatum (uitgesloten).

“**Kapitaal**” betekent de nominale waarde van een Obligatie die uitstaat gedurende een Interestperiode overeenkomstig het Aflossingsschema.

“**Maximale Investeringsbedrag per Obligatiehouder**” betekent een nominale waarde per Obligatiehouder van vijfduizend (5.000,00) euro, overeenkomstig artikel 10, §3, 2°, (a) van de Prospectuswet.

“**Maximale Totale Uitgiftebedrag**” betekent het hoogste van (i) een totale nominale waarde van EUR 750000,00 en (ii) het bedrag waarvoor op de Closing Datum effectief is ingeschreven, met dien verstande dat het Maximale Totale Uitgiftebedrag steeds minder bedraagt dan of gelijk is aan het Maximale Crowdfunding Financieringsbedrag zoals uiteengezet in de Bolero Crowdfunding Algemene Gebruiksvoorwaarden.

“**Minimale Fundingbedrag**” betekent het door de Emittent vooropgestelde totaalbedrag waarvoor de Emittent financiering wenst te bekomen, door middel van de verkoop van Effecten via het Bolero Crowdfunding Platform.

“**Obligaties**” betekent de financiële instrumenten die voor het Maximale Totale Uitgiftebedrag door de Emittent worden uitgegeven op grond van een beslissing van haar bestuursorgaan en in overeenstemming met de hierna vermelde voorwaarden en modaliteiten, elk afzonderlijk een “Obligatie”.

“**Obligatiehouder**” betekent de houder van een Obligatie.

“**Prospectusreglementering**” verwijst naar de Prospectusverordening en de Prospectuswet.

“**Prospectusverordening**” verwijst naar Verordening (EU) 2017/1129 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 betreffende het prospectus dat moet worden gepubliceerd wanneer effecten aan het publiek worden aangeboden of tot de handel op een gereguleerde markt worden toegelaten en tot intrekking van Richtlijn 2003/71/EG.

“**Prospectuswet**” verwijst naar de wet van 11 juli 2018 op de aanbieding van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een

gereguleerde markt, zoals gewijzigd van tijd tot tijd.

“**Tekortkoming**” betekent één van de gebeurtenissen of omstandigheden die in Voorwaarde 10 zijn omschreven.

“**Uitgiftedatum**” betekent de datum waarop de Obligaties worden uitgegeven en de Obligaties aan de Obligatiehouders worden toegewezen door inschrijving in het register van obligatiehouders, zoals aangegeven op de Website na afsluiting van de Intekentermijn.

“**Verbonden Personen**” betekent (i) alle verbonden personen van de Emittent in de zin van artikel 1:19 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en (ii) alle zaakvoerders of bestuurders van de Emittent of een vernoemde verbonden persoon.

“**Vervroegde Terugbetaling**” betekent de betaling door de Emittent aan de Obligatiehouders van het Vervroegde Terugbetalingsbedrag in geval van een Tekortkoming.

“**Vervroegde Terugbetalingsbedrag**” betekent het uitstaande Kapitaal en de verlopen Interest tot en met de Bankwerkdag voor de Vervroegde Terugbetaaldatum.

“**Vervroegde Terugbetaaldatum**” betekent de vijfde Bankwerkdag volgend op de datum van ontvangst van het aangetekend schrijven waarin de Obligatiehouder de uitoefening van zijn recht op de Vervroegde Terugbetaaldatum overeenkomstig Voorwaarde 10 aan de Emittent heeft bekend gemaakt.

“**Website**” betekent www.crowdfunding.bolero.be of elke andere website die de Emittent van tijd tot tijd aan de Obligatiehouders meedeelt.

2. Vorm

De obligaties zijn op naam en ingeschreven in het register van obligatiehouders van de Emittent.

3. Nominale waarde

3.1

De Obligaties hebben een nominale waarde van EUR 100,00 .

3.2

De nominale waarde van een Obligatie wordt verminderd na elke Interestperiode met het bedrag dat wordt terugbetaald overeenkomstig het Aflossingsschema. Het bedrag waarmee de nominale waarde van een Obligatie wordt verminderd na een Interestperiode wordt door de Emittent aan de Obligatiehouder terugbetaald op de eerstvolgende Betaaldatum na die Interestperiode.

4. Maximum investering

4.1

Obligaties worden uitgegeven voor het Maximale Totale Uitgiftebedrag.

4.2

Indien de Emittent geen Informatienota heeft gepubliceerd met betrekking tot de Obligaties, is de investering in Obligaties per Obligatiehouder beperkt tot het Maximale Investeringsbedrag per Obligatiehouder.

5. Uitgifte

De Obligaties worden op de Uitgiftedatum enkel uitgegeven en aan de Obligatiehouders toebedeeld voor zover de Emittent op de Closing Datum minstens voor het Minimale Fundingbedrag financiering heeft bekomen. Indien de Emittent niet voor het Minimale Fundingbedrag financiering heeft bekomen op de Closing Datum, dan zal de prijs voor de Obligaties die de Emittent reeds had ontvangen van potentiële beleggers aan die beleggers worden terugbetaald uiterlijk 5 Bankwerkdagen na de Closing Datum.

6. Interest

6.1

Elke Obligatie brengt Interest op vanaf de Uitgiftedatum (inclusief), a rato van 7,34% per jaar, gedurende elke Interestperiode, berekend op het Kapitaal van de Obligatie dat uitstaat gedurende die Interestperiode. De gecumuleerde interest over de volledige looptijd wordt gelijk verdeeld over de

verschillende terugbetalingen. Het kapitaal wordt gelijk terugbetaald over de verschillende terugbetalingen.

Hierdoor wordt de investeerder elk jaar hetzelfde bedrag op zijn rekening overgemaakt.

6.2

De Interest voor een Interestperiode en, in voorkomend geval, Kapitaal wordt periodiek betaald op de eerstvolgende Betaaldatum volgend op de relevante Interestperiode volgens het Aflossingsschema.

6.3

Interest die verschuldigd is voor een periode die korter is dan een Interestperiode, wordt *pro rata temporis* berekend op basis van (i) het werkelijke aantal dagen in de betrokken periode vanaf de eerste dag (inclusief) tot op de datum waarop de Interest verschuldigd is (exclusief) gedeeld door (ii) het werkelijk aantal dagen vanaf de onmiddellijk voorafgaande Betaaldatum (of indien er geen is de Uitgiftedatum) (inclusief) tot de eerstvolgende Betaaldatum (exclusief).

6.4

Elke Obligatie zal ophouden Interest op te brengen :

- a. bij Vervroegde Terugbetaling, op de Vervroegde Terugbetaaldatum; of
- b. op de Eindvervaldatum.

7. Eigendom

De inschrijvingen in het register van obligatiehouders van de Emittent zullen in elk opzicht gelden als bewijs van eigendom van de Obligaties van de personen die zijn ingeschreven, zowel ten aanzien van de Emittent als ten aanzien van derden.

8. Overdraagbaarheid - zekerheden

De Obligaties kunnen worden overgedragen of met een zekerheid worden bezwaard.

9. Status van de uitgifte

De Obligaties zijn rechtstreekse, niet achtergestelde en niet gegarandeerde verbintenissen van de Emittent, onderling *pari passu*. Alle betalingen van de Emittent onder de Obligaties zullen steeds minstens gelijk in rang zijn met alle andere huidige en toekomstige verbintenissen van de Emittent waaraan geen zekerheid is verbonden of die niet zijn achtergesteld, met uitzondering van wat door de wet zou worden opgelegd.

10. Tekortkomingen

10.1

Elk van de volgende omstandigheden of gebeurtenissen zijn een Tekortkoming :

- a. een gebrek in de betaling van bedragen die onder de Obligaties verschuldigd zijn, indien aan dat gebrek niet binnen de vijf (5) Bankwerkdagen is verholpen;
- b. een gebrek dat zich met betrekking tot andere schulden van de Emittent voordoet, waardoor die andere schulden onmiddellijk opeisbaar worden;
- c. het niet naleven door de Emittent van een andere verbintenis die krachtens deze voorwaarden en modaliteiten op hem rusten, indien aan dat gebrek niet binnen de dertig (30) Bankwerkdagen is verholpen;
- d. een beslag, onteigening of gelijkaardige maatregel die de activa van de Emittent treffen en waarvan de Emittent zich niet binnen de zestig (60) dagen kan bevrijden;
- e. het uitvoerbaar worden van enige zekerheid of andere last die op de activa van de Emittent rust en waarvan de Emittent zich niet binnen de zestig (60) dagen kan bevrijden;
- f. het faillissement van de Emittent of elke maatregel waarbij de Emittent om reden van onvermogen of dreigend onvermogen met zijn schuldeisers over de herschikking van zijn schuld onderhandelt;
- g. de stopzetting of dreigende stopzetting van de activiteit van de Emittent omwille van vereffening en ontbinding;
- h. een reorganisatie van de Emittent die de capaciteit van de Emittent om zijn verplichtingen ten aanzien van de Obligatiehouders na te komen in het gedrang brengt.

10.2

Zonder afbreuk te doen aan de voorschriften en modaliteiten van de Investeringshersteldiensten, heeft elke Obligatiehouder bij een Tekortkoming het recht om de Vervroegde Terugbetaling van zijn Obligatie(s) te eisen.

10.3

De Obligatiehouder die van zijn recht op Vervroegde Terugbetaling gebruik wenst te maken, licht de

Emittent daarover in per aangetekend schrijven.

10.4

Het recht op Vervroegde Terugbetaling kan enkel met betrekking tot het geheel van de Obligaties van een Obligatiehouder worden uitgeoefend en kan niet tot een deel ervan worden beperkt.

10.5

De Emittent zal het Vervroegde Terugbetalingsbedrag aan de Obligatiehouder betalen uiterlijk op de Vervroegde Terugbetaaldatum.

11. Kennisgevingen

11.1

Alle kennisgevingen met betrekking tot de Obligaties zullen door de Emittent geldig zijn gegeven door publicatie op de Website.

11.2

Kennisgevingen per aangetekende zending worden geacht te zijn ontvangen op de eerste (1e) Bankwerkdag volgend op de datum van verzending van de kennisgeving.

11.3

Kennisgevingen op de Website worden geacht te zijn ontvangen op de datum van publicatie van de kennisgeving op de Website.

12. Aflossingstabel

Vanaf de uitgiftedatum geeft de obligatie recht op een vaste aflossing van kapitaal en interesten volgens onderstaand illustratief aflossingsschema. Hierbij betaalt de emittent periodiek een vast bedrag aan kapitaal terug, plus de interesten (berekend aan een jaarlijks verschillende interestvoet) op het nog uitstaande kapitaal. De netto interesten worden berekend onder de assumptie van afhouding van roerende voorheffing (momenteel 30%; bedragen van toepassing op een gemiddelde natuurlijke persoon met woonplaats in België).

Onderstaand illustratief aflossingsschema toont de jaarlijks verschillende bruto- en netto interestvoeten over de looptijd van 2 jaar, met een minimum bruto interest van 7,34% en een maximum bruto interest van 7,34%. Dit komt overeen met een minimum netto interest van 5,14% en een maximum netto interest van 5,14%. De bruto interest komt overeen met een bruto interestvoet van 7,34% op het geïnvesteerde kapitaal over een looptijd van 2 jaar.

De definitieve uitgiftedatum van de obligatie zal maximaal 90 dagen na de start van de intekenperiode vastgelegd worden. Op basis van die uitgiftedatum zullen de exacte vervaldagen van de verschillende periodes van het aflossingsschema bepaald worden. De looptijd start vanaf de definitieve uitgiftedatum en de betaaldaten liggen steeds op de jaarlijkse vervaldag (uitgiftedatum + 2 jaar).

Periode na uitgifte	Uitstaand kapitaal	Aflossing kapitaal	Bruto Interestvoet	Netto interestvoet	Bruto Interest	Netto Interest	Kapitaal + Netto Interest
1	€ 5.000,00	€ 0,00	7.34%	5.14%	€ 367,00	€ 256,90	€ 256,90
2	€ 0,00	€ 5.000,00	7.34%	5.14%	€ 367,00	€ 256,90	€ 5.256,90

BIJLAGE 2 – FINANCIËLE INFORMATIE

70	11/02/2021	BE 0886.307.014	13	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21052.00314	M-cap 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **DEN-INVEST**
 Forme juridique: Société à responsabilité limitée
 Adresse: Chaussée de Vleurgat N°: 257 Boîte:
 Code postal: 1050 Commune: Ixelles
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Bruxelles, francophone
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0886.307.014

Date de dépôt 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 28-01-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-07-2019 au 30-06-2020

Exercice précédent du 01-07-2018 au 30-06-2019

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

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

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

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

VANDAMME DENIS

Agent immobilier

Avenue des Klauwaerts 28

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 11-07-2004

Administrateur

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	5.816.184	5.398.219
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	5.816.184	5.390.719
Terrains et constructions		22	5.797.931	5.362.768
Installations, machines et outillage		23	13.699	21.028
Mobilier et matériel roulant		24	4.554	6.923
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	1.039.236	1.021.366
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	861.155	848.325
Stocks		30/36	861.155	848.325
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	136.424	71.755
Créances commerciales		40	118.678	68.575
Autres créances		41	17.747	3.180
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	37.562	98.173
Comptes de régularisation		490/1	4.095	3.113
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	6.855.420	6.419.585

Ann.

PASSIF**CAPITAUX PROPRES****Apport**

Capital

Capital souscrit

Capital non appelé

En dehors du capital

Primes d'émission

Autres

Plus-values de réévaluation**Réserves**

Réserves indisponibles

Réserve légale

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)**(+)/(-)****Subsides en capital****Avance aux associés sur la répartition de l'actif net****PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS****Provisions pour risques et charges**

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

Impôts différés**DETTES****Dettes à plus d'un an**

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Dettes à un an au plus

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes financières

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Comptes de régularisation**TOTAL DU PASSIF**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
	10/15	420.226	359.325
	10/11	360.000	330.000
	10	360.000	330.000
	100	450.000	450.000
	101	90.000	120.000
	11		
	1100/10		
	1109/19		
	12		
	13	59.400	28.840
	130/1	16.800	15.240
	130	16.800	15.240
	1311		
	1312		
	1313		
	1319		
	132		
	133	42.600	13.600
	14	826	485
	15		
	19		
	16		5.450
	160/5		5.450
	160		
	161		
	162		
	163		
	164/5		5.450
	168		
	17/49	6.435.194	6.054.810
	17	6.080.297	2.840.849
	170/4	5.527.706	2.397.849
	172/3	5.527.706	2.397.849
	174/0		
	175		
	176		
	178/9	552.591	443.000
	42/48	352.227	3.209.830
	42	133.074	167.492
	43	157.375	2.968.750
	430/8	157.375	2.968.750
	439		
	44	24.025	37.010
	440/4	24.025	37.010
	441		
	46		
	45	16.302	2.287
	450/3	16.302	2.287
	454/9		
	47/48	21.450	34.291
	492/3	2.670	4.132
	10/49	6.855.420	6.419.585

N°	BE 0886.307.014	M-cap 4
----	-----------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	585.003	799.578
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	345.295	421.197
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	341.120	353.592
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	-5.450	-32.000
Autres charges d'exploitation		640/8	57.691	71.480
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	13.325	180.674
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	178.316	225.832
Produits financiers		75/76B	67	174
Produits financiers récurrents		75	67	174
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	125.723	219.102
Charges financières récurrentes		65	125.723	219.102
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	52.660	6.904
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77	21.759	2.120
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	30.901	4.784
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	30.901	4.784

N°	BE 0886.307.014	M-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	31.386	10.725
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	30.901	4.784
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	485	5.941
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2	30.560	10.240
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920	1.560	240
aux autres réserves		6921	29.000	10.000
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	826	485
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	5.993.788
8169	1.128.105	
8179	475.000	
8189		
8199	6.646.893	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	603.069
8279	341.120	
8289		
8299		
8309	113.480	
8319		
8329	830.709	
22/27	5.816.184	

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	7.500
8365		
8375	7.500	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395		
8455P	XXXXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	5.741.763
91621	1.584.300
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

N°	BE 0886.307.014		M-cap 6.3
----	-----------------	--	-----------

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 LA SOCIÉTÉ 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 aux dispositions à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

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

n,ant

Ces dérogations se justifient comme suit :

n,ant

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

n,ant

Les règles d'évaluation [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 :

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Principal	Frais accessoires
	D (dégressive)	G (réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
	A (autres)			
+ 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

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

2. En cours de fabrication - produits finis :

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 (portant sur des biens immobiliers et conclues avant le 1er janvier 1980), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR

750	31/03/2022	BE 0886.307.014	12	EUR	Rectificatif	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	22097.00174	

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

Rectificatif

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **DEN-INVEST**

Forme juridique: Société à responsabilité limitée

Adresse: Chaussée de Vleurgat

N°: 257

Boîte:

Code postal: 1050 Commune: Ixelles

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0886.307.014

Date de dépôt 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

20-12-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-07-2020

au

30-06-2021

Exercice précédent du

01-07-2019

au

30-06-2020

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

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

M-cap 6.1.1, M-cap 6.1.3, M-cap 6.2, M-cap 6.4, M-cap 6.6, M-cap 7.1, M-cap 7.2, M-cap 8, M-cap 9, M-cap 10, M-cap 11, M-cap 12, M-cap 13, M-cap 14, M-cap 15, M-cap 16

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

VANDAMME DENIS

Agent immobilier

Chaussée de Vleurgat 257

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 11-07-2004

Administrateur

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

N°	BE 0886.307.014	M-cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	8.221.559	5.816.184
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	8.221.559	5.816.184
Terrains et constructions		22	8.221.314	5.797.931
Installations, machines et outillage		23		13.699
Mobilier et matériel roulant		24	245	4.554
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	1.193.534	1.039.236
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	874.610	861.155
Stocks		30/36	874.610	861.155
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	251.322	136.424
Créances commerciales		40	251.322	118.678
Autres créances		41		17.747
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	59.522	37.562
Comptes de régularisation		490/1	8.079	4.095
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	9.415.093	6.855.420

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport		10/15	632.001	420.226
Capital		10/11	450.000	360.000
Capital		10		360.000
Capital souscrit		100		450.000
Capital non appelé		101		90.000
En dehors du capital		11	450.000	
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19	450.000	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	181.800	59.400
Réserves indisponibles		130/1	16.800	16.800
Réserve légale		130		16.800
Réserves statutairement indisponibles		1311	16.800	
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	165.000	42.600
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	201	826
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
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	8.783.092	6.435.194
Dettes à plus d'un an		17	8.260.328	6.080.297
Dettes financières		170/4	7.955.328	5.527.706
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	7.355.328	5.527.706
Autres emprunts		174/0	600.000	
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	305.000	552.591
Dettes à un an au plus		42/48	506.118	352.227
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	268.367	133.074
Dettes financières		43	80.500	157.375
Etablissements de crédit		430/8	80.500	157.375
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	95.174	24.025
Fournisseurs		440/4	95.174	24.025
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	23.704	16.302
Impôts		450/3	23.704	16.302
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	38.373	21.450
Comptes de régularisation		492/3	16.646	2.670
TOTAL DU PASSIF		10/49	9.415.093	6.855.420

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute		9900	1.122.168	585.003
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	1.560	345.295
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	661.909	341.120
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		-5.450
Autres charges d'exploitation		640/8	119.621	57.691
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		13.325
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	340.637	178.316
Produits financiers		75/76B	1.683	67
Produits financiers récurrents		75	1.683	67
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	173.323	125.723
Charges financières récurrentes		65	173.323	125.723
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	168.997	52.660
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat		67/77	47.223	21.759
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	121.774	30.901
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	121.774	30.901

N°	BE 0886.307.014	M-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	122.601	31.386
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	121.774	30.901
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	826	485
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2	122.400	30.560
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		1.560
aux autres réserves		6921	122.400	29.000
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	201	826
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	6.646.893
8169	5.295.020	
8179	2.482.767	
8189		
8199	9.459.146	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	830.709
8279	661.909	
8289		
8299		
8309	255.031	
8319		
8329	1.237.587	
22/27	8.221.559	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	9.095.925
91621	1.341.800
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées

Exercice

N°	BE 0886.307.014		M-cap 6.3
----	-----------------	--	-----------

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 LA SOCIÉTÉ 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 aux dispositions à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

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

n,ant

Ces dérogations se justifient comme suit :

n,ant

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

n,ant

Les règles d'évaluation [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 %	
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Principal	Frais accessoires
	D (dégressive)	G (réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
	A (autres)			
+ 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
	L	NR	10.00 - 10.00	10.00 - 10.00
+ 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 - 20.00	20.00 - 20.00
+ 7. Autres immobilisations corp. * ..	+	+	+	+

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

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

- montant pour l'exercice : EUR

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

Immobilisations financières :

Des participations [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°	BE 0886.307.014	M-cap 6.5
----	-----------------	-----------

n,ant

2. En cours de fabrication - produits finis :

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 (portant sur des biens immobiliers et conclues avant le 1er janvier 1980), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : EUR