

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES SUBORDONNÉES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 2.000.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE MACAN DEVELOPMENT SA

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

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

Date de la note d'information : 24/02/2022

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

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

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le Porteur de projets MACAN DEVELOPMENT SA, ci-après le « Porteur de projets » ou « MACAN » pour la réalisation du projet Louise 375.

ECCO NOVA FINANCE et MACAN ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, le sous-jacent et les investisseurs.

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de projets

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par le Porteur de projets, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec le Porteur de projets.

Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution.

Ainsi :

- Si le Porteur de projets ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue du Porteur de projets. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu du Porteur de projets, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.
- Si le Porteur de projets ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par le Porteur de projets de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance du Porteur de projets s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de projets. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité du Porteur de projets. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.

Pour mitiger ce risque, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- L'obligation de remboursement anticipé si l'acquisition de l'immeuble sis Avenue Louise 375 à 1050 Ixelles ne pouvait se faire sous 90 jours à dater de la mise à disposition des fonds ;
- L'obligation de remboursement anticipé si le permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet n'était pas obtenu et/ou en cas d'absence d'accord avec les locataires pour entamer les travaux de rénovation dans un délai de 18 mois suivant la date de mise à disposition des fonds ;
- La caution solidaire de Macan Holding (holding détenant 99,87% de Macan Development) à concurrence du montant du prêt en principal à majorer des intérêts et des frais ;
- Un gage sur la créance que le Porteur de projets détiendra sur la société « L375 » (société spécialement constituée pour le projet, ci-après le « SPV ») et qui résultera de la mise à sa disposition des fonds levés, pour garantie de toute somme dont il est débiteur à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE. Le Porteur de projets garantit que cette créance sera libre de droit et n'aura pas été donnée en garantie à un tiers à quelque titre que ce soit ;
- Un gage sur l'ensemble des actions du SPV à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste, les actionnaires du SPV comme constituants du gage et le SPV comme société dont les actions sont gagées, par lequel les actionnaires du SPV gagent au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les actions et droits attachés qu'ils pourraient détenir dans le SPV, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE.

En cas de défaillance du Porteur de projets, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.

Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.

2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Divers facteurs peuvent affecter la liquidité et la solvabilité du Porteur de projets. Ces risques sont décrits dans la section 2.1. Cet instrument de placement présente des risques spécifiques, décrits dans la section 2.2. Les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs sont décrits dans la section 2.3.

2.1. Risques spécifiques liés à MACAN

La due diligence effectuée sur MACAN DEVELOPMENT n'a pas révélé d'élément permettant de remettre en cause sa solidité financière et sa capacité à rembourser le sous-jacent.

Le due diligence effectué par Ecco Nova a porté sur les éléments suivant :

- Revue du compromis de vente de l'immeuble, signé en date du 07/12/2021
- Revue du plan financier du projet décrivant la rentabilité du projet
- Revue des expertises immobilières (estimation des coûts de rénovation, évaluation du bien acquis et du projet développé, évaluation du marché du bureau pré-covid versus Post-covid, pour le rapport amiante)
- Revue du pacte d'actionnaires de L375, signé en date du 29/11/2021
- Revue des lettres d'accord de crédit pour la dette « senior » et la dette « junior » (Look&Fin)
- Revue des contrats de bail en cours
- Revue des comptes de la société L375 au 21/01/2022
- Revue détaillée des comptes de Macan Development au 31/12/2021
- Revue des comptes de la société mère, Macan Holding, caution solidaire de Macan Development envers Ecco Nova Finance

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront d'octroyer un prêt au SPV en vue de l'acquisition de l'immeuble objet du projet. Les fonds levés sont in fine destinés à financer partiellement l'acquisition de l'immeuble ci-dessus décrit.

Le remboursement des fonds levés pourrait donc être rendu difficile en cas de non succès de ce projet.

Les risques liés à ce projet spécifique sont :

- Risque lié au permis d'urbanisme

Le projet nécessite un permis d'urbanisme pour la phase de rénovation. Néanmoins, étant entendu que l'objectif est d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, le risque de non-obtention du permis nous paraît faible. Outre le risque de non-obtention du permis, il existe un risque que le délai d'obtention de ce dernier soit plus long que prévu et entraîne un retard dans le planning global du projet.

- Risques liés au marché

Un marché en constante évolution. Le secteur du bureau (achat, location) a souffert de la crise liée au Covid-19 et les entreprises ont changé leur manière de s'organiser ; Le télétravail s'est généralisé, les espaces de co-working ont fleuri à plusieurs endroits de la capitale. Pour répondre à cette préoccupation, les porteurs du projet développent un projet offrant une flexibilité dans son aménagement pour répondre aux différentes demandes des futurs occupants.

Selon l'article « Pourquoi les bureaux restent un produit phare de la Région bruxelloise » paru dans la Libre Belgique le 16 décembre 2021, « Sur les 440 000 m² de prise en occupation, représentant une hausse de près de 40 % par rapport à celle de 2020, "63 % l'ont été dans les quartiers d'affaires centraux de la capitale", indique Erik Verbruggen. "Et 62 % dans des immeubles neufs ou de moins de cinq ans." Tout est dit ou presque des desiderata des occupants : "Ils veulent du confort et du durable", insiste-t-il. » Localisé avenue Louise et visant un label BREEAM « très bon », ce projet semble répondre à la tendance du marché du bureau en région bruxelloise.

- Risques liés à la structure de financement du projet Louise 375

Le projet Louise 375 sera porté par le SPV L375 détenu à 50% par le Porteur de projets. Le détail du financement de ce projet est repris à la Partie III, section B-3 de ce document.

La présence de plusieurs sources de financement pour le projet visé au sein de L375, dont le remboursement sera prioritaire sur le remboursement du prêt de Macan Développement et donc indirectement sur le remboursement d'ECCO NOVA FINANCE constitue une source de risque potentiel. En revanche, contrairement à ces sources externes qui s'appuieront exclusivement sur la capacité de remboursement du SPV L375, ECCO NOVA FINANCE pourra également s'appuyer sur la solidité du groupe Macan (Macan Development et Macan Holding) afin d'être remboursé.

- Risques liés à la construction

Le planning et le budget de construction d'un projet immobilier peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

- Risques liés à l'augmentation des coûts de construction

En 2021, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Selon les derniers chiffres de Statbel au 03/12/21, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 2,1% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 6,6%. Cette tendance pourrait impacter la marge du projet et donc la capacité de remboursement du Porteur de projets.

- Risque lié à la difficulté d'évacuation du bâtiment préalable à sa rénovation profonde

Le projet nécessite l'évacuation des locataires préalablement à la réalisation des travaux. En effet, les travaux doivent débuter en 2023, or 71% des baux actuels se terminent en 2024 et 2025, 15% en 2023 et 13% en 2022. Cependant, dans la majorité des cas, une rupture du bail est possible à partir de 2022 (initiative possible du côté du bailleur ou du

locataire). Le Porteurs de projets a correctement provisionné des indemnités de rupture. À ce jour, plusieurs locataires ont cependant déjà donné leur accord pour quitter le bâtiment lors des travaux et de le réintégrer par la suite.

Notons également que 4% du financement global est apporté par le paiement des loyers par les locataires existant.

- Risques liés à la situation du marché de l'immobilier

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute supérieure à 15% en s'appuyant sur une expertise immobilière indépendante. Cette marge est conforme au marché de la promotion immobilière de bureau. Le budget total, tenant compte du prix d'acquisition, du prix des travaux, des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc), des frais financiers et frais de commercialisation est évalué à 17.600.203€.

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement de l'émetteur dépendra de l'évolution réelle du marché de l'immobilier.

L'évolution du marché pourrait être affectée par la crise sanitaire et économique liée au Coronavirus.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations. Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs au projet, des désaccords apparaissent. Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur la promotion immobilière. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières du SPV. De plus, Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour la promotion immobilière. Cependant, tous les risques liés au projet ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques. Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière du SPV. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

2.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert

- Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Faculté de remboursement anticipé

MACAN dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt de manière anticipée.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.

Le Porteur de projets sera, en outre, redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de remploi équivalente :

> à six mois d'intérêts calculés sur les sommes remboursées au taux fixé, conformément à l'article 1907bis du Code civil si le remboursement anticipé a lieu à partir du 13ème mois et ce jusqu'au 24ème mois du prêt ;

> à trois mois d'intérêts calculés sur les sommes remboursées au taux fixé, conformément à l'article 1907bis du Code civil si le remboursement a lieu à partir du 25ème mois du prêt.

La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Obligation de remboursement anticipé

Dans certains cas, le Porteur de Projet aura l'obligation de rembourser anticipativement le prêt :

- Si l'acquisition de l'immeuble sis Avenue Louise 375 à 1050 Ixelles, matérialisée par la signature d'un acte d'achat authentique et le paiement du prix dudit immeuble et des frais liés n'avait pas lieu dans les 90 jours de la mise à disposition des fonds par ECCO NOVA FINANCE

- Si le permis d'urbanisme n'était pas obtenu et/ou en cas d'absence d'accord avec les locataires pour entamer les travaux de rénovation dans un délai de 18 mois suivant la date de mise à disposition des fonds par ECCO NOVA FINANCE

- Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

- Subordination

ECCO NOVA FINANCE est un créancier simple ou chirographaire, ne disposant d'aucune garantie particulière (en dehors de celles décrites à l'article 1.1.) lui permettant d'être payé avant les autres créanciers sur le prix de vente des biens de son débiteur. En revanche, Ecco Nova Finance bénéficie de la subordination des diverses créances détenues par Philippe Gillion vis à vis de Macan Development, dont le remboursement est ainsi subordonné au remboursement préalable intégral d'ECCO NOVA FINANCE, qu'il y ait concours ou non. Par ailleurs, Ecco Nova Finance bénéficie de la caution solidaire de Macan Holding (holding détenant 99,87% de Macan Development) à concurrence du montant du prêt en principal à majorer des intérêts et des frais.

2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants :

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.

L'analyse d'insolvabilité effectuée par Ecco Nova donne au Porteur de projets un niveau de **risque 2** sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	<p>Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le Porteur de projets qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le Porteur de projets au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même Porteur de projets est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent

	ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	La société a été constituée le 12/11/20, aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute 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, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	La société Ecco Nova Finance est une société créée le 12/11/2020 et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels publiés.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 31/12/21, la société Ecco Nova Finance déclare : - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; que son endettement s'élève à 15.226.000 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.econova.com

2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.
----	---	---

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et MACAN ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à MACAN sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 2.000.000 EUR.

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	MACAN DEVELOPMENT
	Forme juridique	Société anonyme
	Numéro d'entreprise	BE.0508.869.423
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Avenue Louise, 251 1050 Ixelles
	Site internet	https://www.macan.group/
2°	Description des activités du sous-jacent	Promotion immobilière
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	MACAN DEVELOPMENT SA est détenue à 99,87% par MACAN HOLDING SA
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	Avance de Philippe GILLION d'un montant de 1.044.414€ au 31/12/2021, sur base des comptes provisoires. Avance de PHG SRL d'un montant de 205.843€ au 31/12/2021, sur base des comptes provisoires.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	PHG ASSET MANAGEMENT SRL Administrateur unique Représentée par Mr Philippe GILLION

6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	0 €
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute 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, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/

2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2019 et 2020 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société MACAN DEVELOPMENT atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société MACAN DEVELOPMENT déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 18.884.534,51€ et son endettement à 9.289.496,57€ au 31/12/2021. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 17 – Dettes financières long terme : 3 403 364,70€ ; • 42/48 - Dettes à un an au plus : 5 886 131,87€ • 492/3 – Comptes de régularisation : 101.068,76€

4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	<p>Les fonds propres de MACAN DEVELOPMENT sont passés de 15.094.291€ au 31/12/2020 à 18.884.534€ au 31/12/2021 (situation provisoire), soit une augmentation de 25%.</p> <p>L'endettement total de MACAN DEVELOPMENT est passé de 20.696.500€ au 31/12/2020 à 9.289.497€ au 31/12/2021 (situation provisoire), soit une diminution de 45%.</p>
----	---	--

Partie III - Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	2.000.000€
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	1.500.000€
	Montant minimal de souscription par investisseur	500€
	Montant maximal de souscription par investisseur	20.000€
3°	Prix total des instruments de placement offerts	<p>Propre à chaque investisseur, entre 500€ et 20.000€ par tranches de 500€ majorés, le cas échéant, des frais de souscription de 15€ TTC.</p> <p>Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p>
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	25/02/2022
	Date de clôture de l'offre	<p>15/03/2022</p> <p>Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 1.500.000€ est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 25/03/2022.</p> <p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 15/03/2022, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	0€ entre le 25/02/2022 (midi) et le 27/02/2022 (minuit) 15€TVAC à partir du 28/02/2022.

		Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.
--	--	--

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis ;

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront d'octroyer un prêt au SPV (Special Purpose Vehicle), société spécialement constituée pour acquérir l'immeuble sis Avenue Louise 375 à 1050 Ixelles, le rénover et le revendre sous forme de vente d'actions dudit SPV. Les fonds levés sont in fine destinés à financer partiellement l'acquisition de l'immeuble ci-dessus décrit.

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

Le projet nécessite un investissement total de 17.600.204€

Le montant maximal de cette offre n'est donc pas suffisant pour réaliser ce projet, et sera complété par d'autres sources de financement, reprises au point suivant.

3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Les ressources et emplois du projet Louise 375 sont détaillés ci-après :

	Phase 1 Acquisition	Phase 2 Rénovation	Phase 3 Cession	Total	
Acquisition (frais et enregistrement compris)	10 508 348			10 508 348	
Rénovation et imprévus		4 648 237		4 648 237	
Honoraires	93 175	725 399	113 175	931 749	
Frais de courtage			154 908	154 908	
Charges financières	96 714	701 959	216 827	1 015 500	
Taxes		256 096	85 366	341 462	
Besoins de financement	10 698 237	6 331 691	570 276	17 600 204	
Fonds propres	544 000	1 786 083		2 330 083	13%
Quasi-fonds propres Ecco Nova *	2 000 000			2 000 000	11%
Mezzanine Look&Fin	1 500 000			1 500 000	9%
Senior debt Bancaire	7 000 000	4 000 000		11 000 000	62%
Loyers perçus		770 121		770 121	4%
Sources de financement	11 044 000	6 556 204		17 600 204	100%

* Objet de cette campagne de financement. Les fonds levés par Macan Development seront prêtés au SPV L375 pour constitution de quasi fonds propres

Dans le cas où la totalité des fonds ne serait pas levée via cette offre de prêts standardisés subordonnés mais que le seuil de réussite est bien atteint, le Porteur de projets s'engage à compléter le financement par des fonds propres.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt subordonnés standardisés avec faculté de remboursement anticipé
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 31/03/2025
	Durée de l'instrument de placement	3 ans
	Modalités de remboursement	<p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, sous réserve d'application de la subordination.</p> <p>MACAN dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à MACAN par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi et dans les cas suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de remboursement anticipé si l'acquisition de l'immeuble sis Avenue Louise 375 à 1050 Ixelles ne pouvait se faire sous 90 jours à dater de la mise à disposition des fonds ; - Obligation de remboursement anticipé si le permis d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet n'était pas obtenu et/ou en cas d'absence d'accord avec les locataires pour entamer les travaux de rénovation dans un délai de 18 mois suivant la date de mise à disposition des fonds.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>ECCO NOVA FINANCE est un créancier simple ou chirographaire, ne disposant d'aucune garantie particulière (en dehors de celles décrites à l'article 1.1.) lui permettant d'être payé avant les autres créanciers sur le prix de vente des biens de son débiteur. En revanche, Ecco Nova Finance bénéficie de la subordination des diverses créances détenues par Philippe Gillion vis à vis de Macan Development, dont le remboursement est ainsi subordonné au remboursement préalable intégral d'ECCO NOVA FINANCE, qu'il y ait concours ou non. Par ailleurs, Ecco Nova Finance bénéficie de la caution solidaire de Macan Holding (holding détenant 99,87% de Macan Development) à concurrence du montant du prêt en principal à majorer des intérêts et des frais.</p>

5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	Le taux d'intérêt brut s'élève à 6,50%. Les intérêts commencent à courir le 01/04/2022 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve d'application de la subordination.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1 000
Durée (années)	3
Taux	6,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/04/22	€ 0			€ 1 000
1/04/23	€ 65	€ 65	€ 0	€ 1 000
1/04/24	€ 65	€ 65	€ 0	€ 1 000
1/04/25	€ 1 065	€ 65	€ 1 000	€ 0
TOTAL	€ 1 195	€ 195	€ 1 000	

Échéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000€ (les intérêts sont bruts)

Partie V – TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 15/03/2022, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom de Macan Development seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.500.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 25/03/2022.

2) Condition suspensive liée à la constitution des garanties décrites dans la présente note d'information

A savoir :

- La caution solidaire de Macan Holding à concurrence du montant du prêt en principal à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé.
- Un gage sur la créance que le Porteur de projets détiendra sur le SPV et qui résultera de la mise à sa disposition des fonds levés, pour garantie de toute somme dont il est débiteur à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE. Le Porteur de projets garantit que cette créance sera libre de droit et n'aura pas été donnée en garantie à un tiers à quelque titre que ce soit.
- Un gage sur l'ensemble des actions du SPV à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste, les actionnaires du SPV comme constituants du gage et le SPV comme société dont les actions sont gagées, par lequel les actionnaires du SPV gagent au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les actions et droits attachés qu'ils pourraient détenir dans le SPV, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE.

Les fonds seront mis à disposition du Porteur de projets si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 31/03/2022. Dans le cas contraire, les investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projets seront remboursés aux investisseurs.

ANNEXES

Comptes annuels de la société MACAN DEVELOPMENT pour les exercices 2019 et 2020

Scoring de risque détaillé

20	19/11/2020	BE 0508.869.423	24	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20717.00561	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **MACAN DEVELOPMENT**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Avenue Louise

N°: 251

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 0508.869.423

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.

19-06-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

26-10-2020

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 ne sont pas identiques à ceux publiés antérieurement.

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

A 6.2, A 6.9, A 7.2, A 9, A 10, A 11, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

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>
A 8	art. 631, §2 et 632, §2	art. 7:225
A 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12 §1, 9°
A 14	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
A 15	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
A 16	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
A 17	art 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
A 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme Apport 'hors capital'.
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' selon le nouveau plan comptable minimum normalisé.

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

N°	BE 0508.869.423		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PHG ASSET MANAGEMENT SRL

BE 0866.158.926

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

Début de mandat: 06-11-2019

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par:

GILLION Philippe

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

ARCHIMEDE I SA

BE 0466.381.344

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 16-09-2019

Fin de mandat: 06-11-2019

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

GILLION Philippe

Avenue Louise 25

1050 Ixelles

BELGIQUE

MGH SRL

BE 0808.338.414

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

Début de mandat: 29-08-2019

Fin de mandat: 06-11-2019

administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

HARDEMAN Annemieke

Drève du Caporal 43

1050 Ixelles

BELGIQUE

N°	BE 0508.869.423		A 2.2
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

N°	BE 0508.869.423		A 3.1
----	-----------------	--	-------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>23.991.472</u>	<u>24.267.021</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	8.689	14.831
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	2.798.541	2.816.237
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23	79	521
Mobilier et matériel roulant		24	78.998	28.372
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	2.719.465	2.787.344
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	21.184.242	21.435.953
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>13.140.109</u>	<u>14.196.247</u>
Créances à plus d'un an		29	1.173.953	1.149.202
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	1.173.953	1.149.202
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	4.165.258	7.104.042
Stocks		30/36	4.165.258	7.104.042
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	6.910.491	5.603.304
Créances commerciales		40	1.691.828	1.670.211
Autres créances		41	5.218.663	3.933.093
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	876.601	268.787
Comptes de régularisation		490/1	13.806	70.912
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	37.131.581	38.463.268

N°	BE 0508.869.423	A 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	18.597.341	2.162.269
Capital		10	5.600.000	5.600.000
Capital souscrit		100	5.600.000	5.600.000
Capital non appelé		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	12.997.341	-3.437.731
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	18.534.240	36.300.999
Dettes à plus d'un an	6.3	17	3.805.889	7.473.900
Dettes financières		170/4	3.805.889	7.473.900
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	3.805.889	7.473.900
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	14.631.558	28.779.418
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43	8.338.410	8.623.554
Etablissements de crédit		430/8	4.687.559	8.623.554
Autres emprunts		439	3.650.851	
Dettes commerciales		44	2.019.404	935.866
Fournisseurs		440/4	2.019.404	935.866
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	72.758	61.243
Impôts		450/3	22.164	5.610
Rémunérations et charges sociales		454/9	50.594	55.633
Autres dettes		47/48	4.200.985	19.158.755
Comptes de régularisation		492/3	96.794	47.682
TOTAL DU PASSIF		10/49	37.131.581	38.463.268

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	3.262.899	1.580.596
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	2.682.484	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	430.197	424.640
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	102.665	93.609
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	7.707	246.649
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		741.975
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	2.722.330	73.723
Produits financiers	6.4	75/76B	14.158.729	25.666
Produits financiers récurrents		75	39.109	25.666
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	14.119.620	
Charges financières	6.4	65/66B	444.286	646.855
Charges financières récurrentes		65	304.214	646.855
Charges financières non récurrentes		66B	140.072	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	16.436.773	-547.466
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	1.701	
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	16.435.072	-547.466
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	16.435.072	-547.466

N°	BE 0508.869.423		A 5
----	-----------------	--	-----

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	12.997.341	-3.437.731
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	16.435.072	-547.466
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-3.437.731	-2.890.265
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
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	12.997.341	-3.437.731
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		

N°	BE 0508.869.423		A 6.1.1
----	-----------------	--	---------

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	54.306
8029		
8039		
8049		
8059	54.306	
8129P	XXXXXXXXXX	39.475
8079	6.143	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	45.617	
21	8.689	

N°	BE 0508.869.423	A 6.1.2
----	-----------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	3.069.714
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	78.826	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	3.148.540	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	253.477
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	96.522	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	349.999	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	2.798.541	

N°	BE 0508.869.423	A 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	XXXXXXXXXX	21.435.953
8365	27.419.374	
8375	27.671.086	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	21.184.242	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	21.184.242	

N°	BE 0508.869.423		A 6.3
----	-----------------	--	-------

ETAT DES DETTES

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

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Codes	Exercice
42	
8912	3.805.889
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	4.687.559
892	4.687.559
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	4.687.559

N°	BE 0508.869.423		A 6.4
----	-----------------	--	-------

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	4,8	4,6
76	16.802.104	
76A	2.682.484	
76B	14.119.620	
66	140.072	741.975
66A		741.975
66B	140.072	
6503	54.061	72.267

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	6.833.743
9171	100.000
9181	6.138
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

N°	BE 0508.869.423		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

Mandat Hypothécaire sur Immeuble Fontainas
Mandat Hypothécaire sur Immeuble Saint Boniface
Mandat Hypothécaire sur Immeuble Godecharle
La société est caution solidaire par plusieurs filiales

Exercice
1.675.000
2.300.000
2.475.000
0

N°	BE 0508.869.423		A 6.6
----	-----------------	--	-------

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

ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	4.716.759
9501	
9502	

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

Exercice

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

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation

Nature des transactions

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

Nature des transactions

Exercice

N°	BE 0508.869.423		A 6.7
----	-----------------	--	-------

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Informations à compléter par l'entreprise si elle est filiale ou filiale commune

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*:

MACAN HOLDING SA

BE 0402.629.380

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

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

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

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

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [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 :

	Méthode	Base	Taux en %	
Actifs	L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 20.00
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.00 - 3.00	3.00 - 100.00
4. Installations, machines et outillage *				
5. Matériel roulant *	L	NR	20.00 - 25.00	20.00 - 100.00
6. Matériel de bureau et mobilier*				
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 :

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Individualisation de chaque élément.

Le bénéfice est pris en résultat à la fin du projet immobilier.

Fabrications :

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

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

N°	BE 0508.869.423		A 6.8
----	-----------------	--	-------

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

Commandes en cours d'exécution :

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

Dettes :

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

Devises :

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

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (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

N°	BE 0508.869.423		A 7.1
----	-----------------	--	-------

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

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ou (-) (en unités)	
LA COMMERCIALE NORD BE 0403.209.402 Société anonyme AVENUE LOUISE 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	598	99,66		31-12-2019	EUR	16.638	-2.668
MACAN DEVELOPMENT BENELUX Entreprise étrangère Boulevard Franklin Roosevelt 17 2450 Luxembourg LUXEMBOURG	Actions	3.100	100		31-12-2017	EUR	3.501	-12.107
PARMENTIER DEVELOPMENT BE 0418.442.855 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	375	50		31-12-2018	EUR	548.617	-61.570
IMMO BERVOETS BE 0647.830.633 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	99	99		31-12-2019	EUR	-196.457	-64.050
DIKSON BE 0457.498.619 Société anonyme Avenue Louise 251 1050 Ixelles					31-12-2018	EUR	5.782.515	-143.433

N°	BE 0508.869.423		A 7.1
----	-----------------	--	-------

BELGIQUE	parts svn	217.315	99,99					
SAULES INVEST BE 0662.433.685 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	80	66,66		31-12-2018	EUR	-96.400	-64.905
IMMOBILIERE DES VIGNES BE 0666.991.103 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	500	50		31-12-2018	EUR	-101.080	-57.507
MACAN LAINE HOLDING BE 0829.987.329 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	13.658	50		31-12-2019	EUR	0	0

N°	BE 0508.869.423	A 8
----	-----------------	-----

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 et art. 632 §2; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
PHG Asset management BE 0866.158.926 Drève du Caporal 43 1180 Uccle BELGIQUE	Parts	1		0,02
Macan Holding BE 0402.629.380 Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	5.598		99,96
Queen's Lane Properties BE 0889.039.741 Avenue Louise 65 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	1		0,02

N°	BE 0508.869.423		A 12
----	-----------------	--	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	3,4	1,6	4,8	ETP	4,6
Nombre d'heures effectivement prestées	101	5.828	2.086	7.914	T	8.080
Frais de personnel	102	278.130	99.550	377.679	T	424.640

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	4	1	4,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	4	1	4,8
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	3		3
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	2		2
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203	1		1
Femmes	121	1	1	1,8
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1212		1	0,8
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	4	1	4,8
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0508.869.423		A 12
----	-----------------	--	------

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

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

Sorties

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

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

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

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

20	04/08/2021	BE 0508.869.423	24	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21464.00286	A-cap 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **MACAN DEVELOPMENT**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Avenue Louise

N°: 251

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 0508.869.423

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

18-11-2019

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

23-07-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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

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

A-cap 6.2, A-cap 7.2, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0508.869.423		A-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PHG ASSET MANAGEMENT SRL

BE 0866.158.926

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat: 06-11-2019

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

GILLION Philippe

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

N°	BE 0508.869.423		A-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

N°	BE 0508.869.423	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>25.940.460</u>	<u>23.991.472</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	32.268	8.689
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	2.746.721	2.798.541
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		79
Mobilier et matériel roulant		24	61.143	78.998
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	2.685.578	2.719.465
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	23.161.471	21.184.242
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>9.850.332</u>	<u>13.140.109</u>
Créances à plus d'un an		29	1.720.518	1.173.953
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	1.720.518	1.173.953
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	2.630.758	4.165.258
Stocks		30/36	2.630.758	4.165.258
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	5.391.629	6.910.491
Créances commerciales		40	1.323.519	1.691.828
Autres créances		41	4.068.109	5.218.663
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	99.385	876.601
Comptes de régularisation		490/1	8.042	13.806
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	35.790.792	37.131.581

N°	BE 0508.869.423	A-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	15.094.291	18.597.341
Apport		10/11	5.600.000	5.600.000
Capital		10	5.600.000	5.600.000
Capital souscrit		100	5.600.000	5.600.000
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	9.494.291	12.997.341
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la 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	20.696.500	18.534.240
Dettes à plus d'un an	6.3	17	3.354.627	3.805.889
Dettes financières		170/4	3.354.627	3.805.889
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	3.354.627	3.805.889
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	17.284.571	14.631.558
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43	4.300.889	8.338.410
Etablissements de crédit		430/8	4.300.889	4.687.559
Autres emprunts		439		3.650.851
Dettes commerciales		44	2.199.726	2.019.404
Fournisseurs		440/4	2.199.726	2.019.404
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	27.040	72.758
Impôts		450/3	13.195	22.164
Rémunérations et charges sociales		454/9	13.845	50.594
Autres dettes		47/48	10.756.917	4.200.985
Comptes de régularisation		492/3	57.302	96.794
TOTAL DU PASSIF		10/49	35.790.792	37.131.581

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	-1.179.211	3.262.899
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	1.781	2.682.484
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	293.533	430.197
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	99.372	102.665
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	135.671	7.707
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-1.707.786	2.722.330
Produits financiers	6.4	75/76B	266.647	14.158.729
Produits financiers récurrents		75	113.019	39.109
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	153.628	14.119.620
Charges financières	6.4	65/66B	2.060.910	444.286
Charges financières récurrentes		65	248.520	304.214
Charges financières non récurrentes		66B	1.812.390	140.072
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-3.502.049	16.436.773
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	1.000	1.701
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-3.503.050	16.435.072
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-3.503.050	16.435.072

N°	BE 0508.869.423		A-cap 5
----	-----------------	--	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	9.494.291	12.997.341
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-3.503.050	16.435.072
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	12.997.341	-3.437.731
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	9.494.291	12.997.341
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

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	54.306
8029	29.303	
8039		
8049		
8059	83.609	
8129P	XXXXXXXXXX	45.617
8079	5.724	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	51.341	
21	32.268	

N°	BE 0508.869.423	A-cap 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	3.148.540
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	41.827	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	3.190.367	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	349.999
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	93.648	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	443.646	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	2.746.721	

N°	BE 0508.869.423	A-cap 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	XXXXXXXXXX	21.184.242
8365	2.046.297	
8375	69.067	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	23.161.471	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	23.161.471	

N°	BE 0508.869.423	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

ETAT DES DETTES

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

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
42	
8912	3.354.627
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	4.300.889
892	4.300.889
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	4.300.889

N°	BE 0508.869.423		A-cap 6.4
----	-----------------	--	-----------

RÉSULTATS

PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	2,4	4,8
76	155.409	16.802.104
76A	1.781	2.682.484
76B	153.628	14.119.620
66	1.812.390	140.072
66A		
66B	1.812.390	140.072
6502	39.210	54.061

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	4.413.959
91621	50.000
91631	
91711	6.138
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

N°	BE 0508.869.423		A-cap 6.5
----	-----------------	--	-----------

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

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

Mandat Hypothécaire sur Immeuble Saint Boniface

Mandat Hypothécaire sur Immeuble Godecharle

Exercice
2.300.000
2.475.000

N°	BE 0508.869.423		A-cap 6.6
----	-----------------	--	-----------

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

ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	3.570.507
9501	
9502	

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

Exercice

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

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

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

Nature des transactions

Exercice

N°	BE 0508.869.423		A-cap 6.7
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Informations à compléter par la société si elle est filiale ou filiale commune

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une société de droit belge, numéro d'entreprise de la(des) société(s) mère(s) et indication si cette (ces) société(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*:

MACAN HOLDING SA

BE 0402.629.380

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

* Si les comptes de la société sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés pour l'ensemble le plus petit de sociétés dont la société fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

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 1919 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

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

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

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

Frais de restructuration :

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

Immobilisations incorporelles :

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

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

Immobilisations corporelles :

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

Amortissements actés pendant l'exercice :

Actifs	Méthode	Base	Taux en %	
			Principal	Frais accessoires
	L (linéaire)	NR (non réévaluée)	Min. - Max.	Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles	L	NR	20.00 - 20.00	20.00 - 20.00
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux *	L	NR	3.00 - 3.00	3.00 - 100.00
4. Installations, machines et outillage *				
5. Matériel roulant *	L	NR	20.00 - 25.00	20.00 - 100.00
6. Matériel de bureau et mobilier *				
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 :

2. En cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

Individualisation de chaque élément.

Le bénéfice est pris en résultat à la fin du projet immobilier.

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

N°	BE 0508.869.423		A-cap 6.8
----	-----------------	--	-----------

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

Devises :

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

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

Conventions de location-financement :

Pour les droits d'usage de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (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

N°	BE 0508.869.423		A-cap 6.9
----	-----------------	--	-----------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Le solde du report à nouveau à l'issue de l'exercice 2019 présentait un bénéfice de 12.997.341,03 euros. Le résultat de l'exercice sous revue porte se solde à un bénéfice à reporter réduit à 9.494.291,42 euros.

L'Administrateur constate que les activités de la société voient arriver à maturation un ensemble de projets immobiliers détenus en portefeuille.

Au cours de l'année 2020, le rythme de réalisation s'est toutefois ralenti même si le projet « FONTAINAS » a été définitivement soldé.

Compte tenu du maintien du solde bénéficiaire global des activités, l'Administrateur décide de maintenir inchangée les règles d'évaluation précédemment arrêtées.

La réalisation des projets justifie l'application des règles comptables de continuité, conformément à l'article 96 du Code des sociétés, compte tenu des perspectives sur l'évolution de la société.

N°	BE 0508.869.423		A-cap 7.1
----	-----------------	--	-----------

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
LA COMMERCIALE NORD BE 0403.209.402 Société anonyme Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	598	99,66		31-12-2020	EUR	19.924	3.285
MACAN DEVELOPMENT BENELUX Entreprise étrangère Boulevard Franklin Roosevelt 17 2450 Luxembourg LUXEMBOURG	Actions	3.100	100		31-12-2017	EUR	3.501	-12.107
PARMENTIER DEVELOPMENT BE 0418.442.855 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	375	50		31-12-2020	EUR	553.410	-32.189
IMMO BERVOETS BE 0647.830.633 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	99	99		31-12-2020	EUR	-213.735	-17.277
DIKSON BE 0457.498.619 Société anonyme					31-12-2020	EUR	5.918.073	-12.054

N°	BE 0508.869.423		A-cap 7.1
----	-----------------	--	-----------

Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	217.315	99,99					
SAULES INVEST BE 0662.433.685 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	120	100		31-12-2020	EUR	-87.560	-8.604
IMMOBILIERE DES VIGNES BE 0666.991.103 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	500	50		31-12-2020	EUR	-85.873	-13.601
MACAN LAINE HOLDING BE 0829.987.329 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	13.658	50		31-12-2020	EUR	27.300.258	-15.742

N°	BE 0508.869.423		A-cap 8
----	-----------------	--	---------

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
PHG Asset management BE 0866.158.926 Drève du Caporal 43 1180 Uccle BELGIQUE	Parts	1		0,02
Macan Holding BE 0402.629.380 Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	5.598		99,96
Queen's Lane Properties BE 0889.039.741 Avenue Louise 65 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	1		0,02

N°	BE 0508.869.423	A-cap 12
----	-----------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	1,4	1,3	2,4	ETP	4,8 ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	2.384	1.226	3.610	T	7.914 T
Frais de personnel	102	193.846	99.687	293.533	T	377.679 T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	1		1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1		1
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	1		1
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121			
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	1		1
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0508.869.423		A-cap 12
----	-----------------	--	----------

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

SORTIES

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305	3	1	3,8

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

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

SCORING DE RISQUE

Critères techniques de l'entreprise et de son projet	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Âge de la société	Constitution 21 décembre 2012	5	2	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Expérience du porteur de projet	Très bonne	4	5	Macan (et Landell) disposent d'une expérience dans l'immobilier depuis de nombreuses années.
Certification souhaitée	BREEAM	3	5	Pas de certification: exclusion; BREEAM visé 55 points = 3. Au delà de 55 points = 5
TOTAL		3,5		

Critères financiers du projet visé	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres	4,93%	1	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Taux de participation bancaire	63,38%	4	5	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5
Marge brute prévisionnelle	Supérieure à 15%	2	10	Exclusion en dessous de 10% : 10 à 14% = 1 ; + 15% = 2.
Ratio Loan-to-Value sur base de la valeur vénale post travaux	62%	4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
Préventes	Non applicable			0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5

Analyse de la solvabilité de l'entreprise

Taux de fonds propres projeté	63%	5	6	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio "Fonds Propres / Quasi Fonds Propres" projeté	73,9%	5	6	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5

Analyse de la rentabilité de l'entreprise

Rentabilité de l'actif au 31/12/21	11,5%	5	4	Jusqu'à 0% = 1 ; 0 à 3% = 2 ; 3 à 5% = 2 ; 5 à 8% = 3 ; 8 à 10% = 4 ; +10% = 5
taux de marge brute 31/12/21	58,4%	5	8	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5

Analyse de la liquidité de l'entreprise

Current Ratio au 31/12/21 - Liquidité au sens large	1,34	3	3	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
---	------	---	---	--

Caractéristique du prêt	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Période de grâce sur le paiement des intérêts	0 à 2 mois: Les intérêts commencent à courir le 01/04/2022	5	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital	in fine	2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois	4	3	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
caution solidaire de la SA MACAN HOLDING	4,85	4	10	Si pas de garant = 1 ; Si garant = Scoring Credit Safe en % divisé par 20 ; Inscription/Mandat Hypothécaire = 5 ; Prêt régional = 3
Garanties supplémentaires	gage sur la créance future + gage sur les actions	4	10	Voir description des garanties / suretés
TOTAL		4,1		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,5	3	
Critères financiers	4,1	5	
TOTAL		3,9	

NIVEAU DE RISQUE

2

Selon l'analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque

CATEGORIE 1
CATEGORIE 2
CATEGORIE 3
CATEGORIE 4
CATEGORIE 5

Ranking total supérieur à 4
Ranking total compris entre 3,5 et 4
Ranking total compris entre 2,5 et 3,5
Ranking total compris entre 1,5 et 2,5

Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)