

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE ACHTERGESTELDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 2.000.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN MACAN DEVELOPMENT NV

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.

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

Datum van de informatienota: 24/02/2022

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

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

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7 ° en 28 van de wet van 18 december 2016 tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatsten.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij zijn van plan de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar MACAN DEVELOPMENT NV, hierna de "Projectontwikkelaar" of "MACAN" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en MACAN zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.

1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met de projectontwikkelaar.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van de projectontwikkelaar heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van de projectontwikkelaar en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van de projectontwikkelaar definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door de projectontwikkelaar nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van de projectontwikkelaar. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

Om dit risico te beperken, worden alle toezeggingen van de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- De verplichting tot vervroegde terugbetaling indien de aankoop van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 375 te 1050 Elsene niet kan worden voltooid binnen 90 dagen vanaf de datum waarop de middelen beschikbaar zijn gesteld;
- De verplichting tot vervroegde terugbetaling indien de stedenbouwkundige vergunning die nodig is voor de realisatie van het project niet werd verkregen en/of bij gebrek aan overeenstemming met de huurders om de renovatiewerken aan te vangen binnen 18 maanden volgend op de datum waarop de fondsen beschikbaar zijn gesteld;
- De hoofdelijke borgstelling van Macan Holding (holding 99,87% van Macan Development) tot het bedrag van de hoofdsom vermeerderd met rente en kosten;
- Een pandrecht op de vordering die de Projectontwikkelaar zal houden op de vennootschap "L375" (speciaal voor het project opgerichte vennootschap, hierna de "SPV") en die zal voortvloeien uit de terbeschikkingstelling van de ingezamelde gelden, als waarborg van elk bedrag waarvoor hij schuldenaar is ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE. De Projectontwikkelaar garandeert dat deze schuld rechtenvrij zal zijn en niet in onderpand zal zijn gegeven aan een derde partij in welke hoedanigheid dan ook;
- Een pandrecht op alle aandelen van de SPV te sluiten tussen ECCO NOVA FINANCE als pandschuldeiser, de aandeelhouders van de SPV als pandgevers en de SPV als de vennootschap waarvan de aandelen zijn verpand, waarbij de aandeelhouders van de SPV verpanden ten gunste van ECCO NOVA FINANCE alle aandelen en verbonden rechten die zij in de SPV kunnen houden, in vorm en inhoud die voldoen voor ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van de projectontwikkelaar beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2. De mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders worden beschreven in paragraaf 2.3.

2.1 Specifieke risico's verbonden aan MACAN

Het due diligence-onderzoek bij MACAN DEVELOPMENT heeft geen enkel element aan het licht gebracht dat de financiële soliditeit en het vermogen om de onderliggende waarde terug te betalen in twijfel trekt.

Het door Ecco Nova uitgevoerde due diligence onderzoek richtte zich op de volgende elementen:

- Toetsing van de verkoopovereenkomst voor het gebouw, ondertekend op 07/12/2021
- Beoordeling van het financiële plan van het project waarin de winstgevendheid van het project wordt beschreven
- Beoordeling van de vastgoedtaxaties (schatting van renovatiekosten, evaluatie van het verworven onroerend goed en het ontwikkelde project, evaluatie van de kantorenmarkt pre-Covid versus post-Covid, asbestrapport)
- Toetsing van de aandeelhoudersovereenkomst L375, ondertekend op 29-11-2021
- Toetsing van de kredietovereenkomst voor de "senior" schuld en de "junior" schuld (Look&Fin)

- Beoordeling van lopende huurcontracten
- Toetsing van de rekeningen van de vennootschap L375 op 21/01/2022
- Gedetailleerd en diepgaande toetsing van de rekeningen van Macan Development op 31.12.2021.
- Toetsing van de rekeningen van de moedermaatschappij, Macan Holding, hoofdelijke borgstelling van Macan Development jegens Ecco Nova.

De fondsen die als onderdeel van dit bod worden opgehaald, zullen het mogelijk maken om een lening aan de SPV te verstrekken voor de aankoop van het gebouw waarop het project betrekking heeft. De opgehaalde gelden zijn uiteindelijk bedoeld om de verwerving van het hierboven beschreven gebouw gedeeltelijk te financieren.

Terugbetaling van de ingezamelde middelen zou daarom in het geval van mislukking van het project bemoeilijkt kunnen worden.

De risico's verbonden aan dit specifieke project zijn:

• **Risico verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning**

Het project vereist een bouwvergunning voor de renovatiefase. Desalniettemin, aangezien het doel is om de energie-efficiëntie van het gebouw te verbeteren, lijkt het risico van het niet verkrijgen van de vergunning ons klein. Naast het risico dat de vergunning niet wordt verkregen, bestaat het risico dat de benodigde tijd om deze te verkrijgen langer duurt dan verwacht en dit zou kunnen leiden tot vertraging in de algehele projectplanning.

• **Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt**

Een markt in constante ontwikkeling. De kantorensector (koop, verhuur) heeft geleden onder de Covid-19-crisis en bedrijven hebben hun manier van werk en organisatie veranderd; Telewerken is wijdverbreid, co-working spaces zijn op verschillende plaatsen in de hoofdstad tot bloei gekomen. Om aan deze bezorgdheid tegemoet te komen, ontwikkelen de projectontwikkelaars een project dat flexibiliteit biedt qua indeling om aan de verschillende eisen van toekomstige bewoners te voldoen.

In het artikel "Pourquoi les bureaux restent un produit phare de la Région bruxelloise ", gepubliceerd in La Libre Belgique op 16 december 2021 geeft Erik Verbruggen aan: "Van de 440.000 m2 die in gebruik is genomen, een stijging van bijna 40% in vergelijking met die van 2020, bevond 63% zich in de centrale zakenwijken van de hoofdstad", "En 62% in nieuwe gebouwen of minder dan vijf jaar oud." Over de wensen van de bewoners wordt bijna alles gezegd: "Ze willen comfort en duurzaamheid", benadrukt hij. Gelegen aan de Louizalaan en mikkend op een "zeer goed" BREEAM-label, lijkt dit project in te spelen op de trend op de kantorenmarkt in de Brusselse regio.

• **Risico's verbonden aan de financieringsstructuur van het Louise 375-project**

Het Louise 375-project zal worden gedragen door de SPV L375, waarvan 50% eigendom is van de projectontwikkelaar. Details over de financiering van dit project worden gegeven in deel III, sectie B-3 van dit document.

De aanwezigheid van verschillende financieringsbronnen voor het beoogde project binnen L375, waarvan de terugbetaling voorrang zal hebben op de terugbetaling van de Macan Development-lening en dus indirect op de terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE, vormt een bron van potentieel risico. Anderzijds zal ECCO NOVA FINANCE, in tegenstelling tot deze externe bronnen die uitsluitend zullen kunnen bouwen op de terugbetalingscapaciteit van de SPV L375, ook kunnen vertrouwen op de soliditeit van de Macan-groep (Macan Development en Macan Holding) om terugbetaald te worden.

- **Risico's verbonden aan de bouw**

Het bouwschema en de begroting voor een vastgoedproject kunnen worden beïnvloed door moeilijkheden zoals de stopzetting of vertraging van bouwwerkzaamheden als gevolg van te late of niet-oplevering door de verschillende toeleveranciers in de keten, ontwerp- of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weersomstandigheden, juridische acties gebracht door derden, enz.

- **Risico's in verband met stijging van de bouwkosten**

In 2021 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, verf of isolatiemateriaal). Volgens de laatste cijfers van Statbel op 21/12/03, steeg de producentenprijsindex in de bouw met 2,1% in vergelijking met het vorige kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 6,6%. Deze trend kan van invloed zijn op de marge van het project en daarmee op het vermogen van de projectontwikkelaar om terug te betalen.

- **Risico in verband met de moeilijkheid om het gebouw te evacueren voorafgaand aan de grondige renovatie**

Het project vereist de evacuatie van de huurders voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd. Eigenlijk moeten de werken in 2023 beginnen, maar 71% van de lopende huurcontracten loopt af in 2024 en 2025, 15% in 2023 en 13% in 2022. In de meeste gevallen is een opzegging van het huurcontract echter mogelijk vanaf 2022 (eventueel initiatief van de verhuurder of de huurder). De projectontwikkelaars hebben de verbrekingsvergoedingen correct verstrekt. Tot op heden hebben echter al verschillende huurders hun toestemming gegeven om het gebouw tijdens de werken te verlaten en er nadien in terug te keren.

Er moet ook worden opgemerkt dat 4% van de totale financiering wordt verstrekt door de huurgelden door bestaande huurders.

- **Risico's in verband met de situatie op de vastgoedmarkt**

Het financiële plan gekoppeld aan het beoogde project voorziet in een brutomarge hoger dan 15% op basis van een onafhankelijke vastgoedexpertise. Deze marge is conform de markt voor kantoorvastgoed. Het totale budget, rekening houdend met de acquisitiekosten, de kosten van de werken, diverse honoraria (architect, ontwerp bureaus, projectcoördinatie, enz.), financiële kosten en verkoopkosten, wordt geraamd op € 17.600.203.

De rentabiliteit van het project en dus de terugbetalingscapaciteit van de uitgevende instelling zal afhangen van de reële evolutie van de vastgoedmarkt.

De ontwikkeling van de markt kan worden beïnvloed door de gezondheids- en economische crisis als gevolg van het Coronavirus.

- **Risico's verbonden aan betrokken partijen**

Het is mogelijk dat een leverancier, een onderaannemer, een verzekeraar, een klant of een andere belanghebbende niet aan zijn verbintenissen kan voldoen en zijn verplichtingen niet nakomt. Ook is het mogelijk dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het tot stand komen van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot het project, er toch meningsverschillen ontstaan. In dergelijke situaties zal er alles aan worden gedaan om de impact op de vastgoedontwikkeling te beperken. Toch kan dit gevolgen hebben voor de financiële prestaties van de SPV.

Bovendien, is voor de vastgoedontwikkeling een aantal verzekeringen afgesloten. Niet alle projectrisico's zijn echter verzekeraar. Natuurrampen, terroristische aanslagen en oorlogen zijn bijvoorbeeld niet verzekeraar. Ook kan een verzekering geen volledige dekking bieden voor specifieke gevaren. Ook kan de evolutie van de verzekeringsmarkt een impact hebben op het niveau van verzekeringspremies en op de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan een negatieve impact hebben op de financiële situatie van de SPV. Er is ook het risico van schade die door de verzekering wordt gedekt,

maar waarvan de omvang groter zou zijn dan de maximale dekking, of waarvan vertraging in de behandeling van de verzekeringsclaim zou leiden tot vertraging of zelfs annulering van de vergoeding.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- **Bullet lening**

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type 'bullet', wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald. Dit type aflossing houdt een hoger risico in dan een lening met constante aflossing.

- **Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling**

MACAN beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd.

De projectontwikkelaar is jegens ECCO NOVA FINANCE ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd, gelijkwaardig aan:

> zes maanden rente berekend over de afgeloste bedragen tegen de vaste rentevoet, overeenkomstig artikel 1907bis van het Burgerlijk Wetboek indien de vervroegde terugbetaling plaatsvindt vanaf de 13e maand tot de 24e maand van de lening;

> drie maanden rente berekend over de afgeloste bedragen tegen de vaste rentevoet, overeenkomstig artikel 1907bis van het Burgerlijk Wetboek indien de terugbetaling plaatsvindt vanaf de 25ste maand van de lening

De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd. Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

Verplichting tot vervroegde aflossing

In sommige gevallen moet de projectontwikkelaar de lening vervroegd terugbetalen:

- Indien de verwerving van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 375 te 1050 Elsene, gematerialiseerd door de ondertekening van een authentieke koopakte en de betaling van de prijs van dat gebouw en de daaraan verbonden kosten, niet plaatsvindt binnen 90 dagen na de terbeschikkingstelling van fondsen door ECCO NOVA FINANCE

- Indien de stedenbouwkundige vergunning niet werd verkregen en/of bij gebrek aan overeenstemming met de huurders om de renovatiewerkzaamheden te starten binnen 18 maanden na de datum waarop de fondsen beschikbaar werden gesteld door ECCO NOVA FINANCE

- **Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop**

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

- **Achterstelling**

ECCO NOVA FINANCE is een enkelvoudige of concurrente schuldeiser, die geen bijzondere garantie (behalve de garanties zoals beschreven in artikel 1.1) heeft waardoor hij vóór andere schuldeisers kan worden betaald via de verkoopprijs van de goederen van zijn schuldenaar. Anderzijds profiteert Ecco Nova Finance van de achterstelling van de verschillende vorderingen van Philippe Gillion op Macan Development, waarvan de terugbetaling dus afhankelijk is van de voorafgaande volledige terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE, ongeacht of er sprake is van concurrentie of niet. Bovendien profiteert Ecco Nova Finance van de hoofdelijke borgstelling van Macan Holding (holding van 99,87% van Macan Development) tot het bedrag van de hoofdsom plus rente en kosten.

2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:

- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico van wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen
- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen

Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.

De door Ecco Nova uitgevoerde insolvabiliteitsanalyse geeft de projecteigenaar een risiconiveau 2 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke

		<p>projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p>
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; <p>of een passende negatieve verklaring;</p>	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<p>De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder</p> <p>De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger</p>
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	De vennootschap werd opgericht op 12/11/20, er werd geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.

	beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Ecco Nova Finance is een bedrijf dat is opgericht op 12/11/2020 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Ecco Nova Finance verklaart dat haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Luik
	Website	www.ecconova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse

		bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.
--	--	--

D. Beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en MACAN zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan MACAN verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van € 2.000.000 .

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	MACAN DEVELOPMENT
	Rechtsvorm	NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
	Ondernemingsnummer	BE.0508.869.423
	Land van herkomst	België
	Adres	Avenue Louise, 251 1050 Ixelles
	Website	https://www.macan.group/
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	Vastgoedontwikkeling
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	MACAN DEVELOPMENT NV is voor 99,87% in handen van MACAN HOLDING NV
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	Voorschot van Philippe GILLION van € 1.044.414 op 31/12/2021, op basis van de voorlopige rekeningen. Voorschot van PHG BV van € 205.843 per 31-12-21, op basis van de voorlopige rekeningen.

5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	PHG ASSET MANAGEMENT BV Enige afgevaardigde bestuurder Vertegenwoordigd door de heer Philippe GILLION
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	€ 0
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/

2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2019 en 2020 zijn niet gecontroleerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming MACAN DEVELOPMENT bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.

3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming MACAN DEVELOPMENT verklaart dat haar eigen vermogen € 18.884.534,51 en haar schuldenlast € 9.289.496,57 bedraagt op 31/12/2021. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 17 – Financiële schulden lange termijn : € 3 403 364,70 ; • 42/48 – Schulden maximaal 1 jaar : € 5 886 131,87 • 492/3 – Regularisatierekeningen : € 101.068,76
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Het eigen vermogen van MACAN DEVELOPMENT steeg van € 15.094.291 op 31/12/2020 tot € 18.884.534 op 31/12/2021 (voorlopige situatie), d.w.z. een stijging van 25%. De totale schuldenlast van MACAN DEVELOPMENT daalde van € 20.696.500 op 31/12/2020 tot € 9.289.497 op 31/12/2021 (voorlopige situatie), d.w.z. een vermindering van 45%.

Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	2.000.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	1.500.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	20.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen € 500 en € 20.000 per schijf van € 500, vermeerderd, indien van toepassing, met € 15 administratiekosten inclusief BTW. De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd. De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	25/02/2022
	Sluitingsdatum van het aanbod	15/03/2022 Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slagingsdrempel vastgelegd op € 1.500.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 25/03/2022.

		Indien de slagingsdrempel niet werd bereikt op 15/03/2022 zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders. De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	€ 0 tussen 25/02/2022 (middaguur) en 27/02/2022 (middernacht) € 15 inclusief BTW vanaf 28/02/2022 Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.

B. Redenen voor de aanbidding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;

De fondsen die in het kader van dit bod worden opgehaald, zullen het mogelijk maken om een lening toe te kennen aan de SPV (Special Purpose Vehicle), een vennootschap die speciaal is opgericht om het gebouw aan de Louizalaan 375 te 1050 Elsene te verwerven, te renoveren en door te verkopen in de vorm van de verkoop van aandelen van genoemde SPV. De opgehaalde gelden zijn uiteindelijk bedoeld om de verwerving van het hierboven beschreven gebouw gedeeltelijk te financieren.

2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbidding wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbidding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

Het project vereist een totale investering van € 17.600.204

Het maximale bedrag van dit aanbod is dus niet voldoende om dit project uit te voeren, en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, vermeld in het volgende punt.

3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

De bronnen en de toepassing zijn hieronder opgenomen:

	fase 1 Acquisitie	fase 2 Renovatie	fase 3 Overdracht	Totaal
Acquisitie (inclusief kosten en registratie)	10 508 348			10 508 348
Renovatie en onvoorziene posten		4 648 237		4 648 237
Honoraria	93 175	725 399	113 175	931 749
Makelaarskosten			154 908	154 908
Financiële kosten	96 714	701 959	216 827	1 015 500
Belastingen		256 096	85 366	341 462
Financieringsbehoefte	10 698 237	6 331 691	570 276	17 600 204

Eigen vermogen	544 000	1 786 083	2 330 083	13%
Quasi-eigen vermogen Ecco Nova *	2 000 000		2 000 000	11%
Mezzanine Look&Fin	1 500 000		1 500 000	9%
Senior debt van de Bank	7 000 000	4 000 000	11 000 000	62%
Ontvangen huurinkomsten		770 121	770 121	4%
Financieringsbronnen	11 044 000	6 556 204	17 600 204	100%

* Onderwerp van deze fondsenwerving. Fondsen die door Macan Development zijn opgehaald, zullen worden uitgeleend aan SPV L375 voor de totstandkoming van quasi-eigen vermogen

In het geval dat niet alle fondsen worden opgehaald via dit aanbod van gestandaardiseerde achtergestelde leningen maar de succesdrempel is bereikt, verbindt de Projectontwikkelaar zich ertoe de financiering met eigen vermogen af te ronden.

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde achtergestelde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 31/03/2025
	Duur van het beleggingsinstrument	3 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>De terugbetaling van het kapitaal gebeurt op de vervaldag van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald, onder voorbehoud van toepassing van achterstelling. MACAN heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen.</p> <p>Deze vervroegde aflossing - geheel of gedeeltelijk - kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van de terbeschikkingstelling van de door ECCO NOVA FINANCE aan MACAN uitgeleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder verschuldigde termijnen tijdig en volledig zijn nagekomen.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het nog te betalen bedrag in geval van reeds betaalde termijnen, zijn bij vooruitbetaling onmiddellijk opeisbaar in alle gevallen voorzien door de wet en in de volgende gevallen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplichting tot vervroegde terugbetaling indien de aankoop van het gebouw gelegen aan de Louizalaan 375 te 1050 Elsene niet kan plaatsvinden binnen 90 dagen vanaf de datum van terbeschikkingstelling van de fondsen; - Verplichting tot vervroegde terugbetaling indien de stedenbouwkundige vergunning die nodig is voor de realisatie van het project niet werd verkregen en/of bij gebrek aan overeenstemming met de huurders om de renovatiewerken aan te vangen binnen 18 maanden volgend op de datum van beschikbaarheid van de fondsen.

	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>ECCO NOVA FINANCE is een enkelvoudige of concurrente schuldeiser, die geen bijzondere garantie heeft (behalve de garanties zoals beschreven in artikel 1.1) die hem in staat stelt vóór andere schuldeisers te kunnen worden betaald via de verkoopinkomsten van zijn schuldenaar. Daarentegen profiteert Ecco Nova Finance van de achterstelling van de verschillende vorderingen van Philippe Gillion ten aanzien van Macan Development, waarvan de terugbetaling dus afhankelijk is van de volledige terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE of er nu sprake is van competitie of niet. Bovendien geniet Ecco Nova Finance de hoofdelijke borgstelling van Macan Holding (holding van 99,87% van Macan) tot het bedrag van de hoofdsom plus rente en kosten.</p>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 6,5%. De interesten beginnen te lopen op 01/04/2022 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal de rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragingsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

AFLOSSINGSSHEMA

Geleend bedrag	€ 1 000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	6,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuitteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/04/22	€ 0,00			€ 1 000
1/04/23	€ 65,00	€ 65,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/04/24	€ 65,00	€ 65,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/04/25	€ 1 065,00	€ 65,00	€ 1 000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1 195	€ 195	€ 1 000	

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de rentes zijn bruto weergegeven)

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 15/03/2022, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 1.500.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 25/03/2022

2) Opschortende voorwaarde verbonden aan de totstandkoming van de garanties zoals beschreven in de onderhavige Informatienota

Te weten :

- De hoofdelijke borgstelling van Macan Holding tot het bedrag van de lening in hoofdsom vermeerderd met rente en kosten volgens een afzonderlijke akte.
- Een pandrecht op de vordering die de Projectontwikkeling zal houden op de SPV en die zal voortvloeien uit de terbeschikkingstelling van de ingezamelde fondsen, als garantie voor elk bedrag waarvoor hij verschuldigd is met betrekking tot ECCO NOVA FINANCE. De Projectontwikkelaar garandeert dat deze schuld rechtenvrij zal zijn en niet in onderpand zal zijn gegeven aan een derde partij in welke hoedanigheid dan ook.
- Een pandrecht op alle aandelen van de SPV te sluiten tussen ECCO NOVA FINANCE als pandschuldeiser, de aandeelhouders van de SPV als pandgevers en de SPV als de vennootschap waarvan de aandelen zijn verpand, waarbij de aandeelhouders van de SPV ten gunste van ECCO NOVA FINANCE alle aandelen en verbonden rechten verpanden die zij in de SPV kunnen houden, en die in vorm en inhoud voldoet voor ECCO NOVA FINANCE.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan de Projectontwikkelaar wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 31/03/2022. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de Projectontwikkelaar, terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

- 1) Jaarrekeningen van het boekjaar 2019-2020
- 2) Gedetailleerde risicoanalyse

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

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	

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	3.069.714
8169	78.826	
8179		
8189		
8199	3.148.540	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	253.477
8279	96.522	
8289		
8299		
8309		
8319		
8329	349.999	
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	

RISICO-EVALUATIE

Technische criteria van de onderneming en het project.	Waarde	Ranking	Weging	Opmerkingen
Volwassenheid/Betrouwbaarheid van de technologie en de voorspelbaarheid van het geproduceerde	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïsch = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Waterkracht = 4 ; WKK gas = 4 ; WKK biomassa = 3 ; Bio-methanisatie = 2
Leeftijd van de onderneming	Oprichting 21 december 2012	5	2	Minder dan 2 jaar = uitsluiting ; tussen 2 en 3 jaar = 1 ; tussen 3 en 4 jaar = 2 ; tussen 4 en 5 jaar = 3 ; tussen 5 en 6 jaar = 4 ; + dan 6 jaar = 5
Ervaring van de projectontwikkelaar	Zeer goed	4	5	Macan (en Landell) beschikken over talrijke jaren ervaring in vastgoedontwikkeling.
Gewenste certificering	BREEAM	3	5	Geen certificering: uitsluiting; BREEAM beoogd 55 punten = 3. Meer dan 55 punten = 5
TOTAAL			3,5	

Financiële criteria van het beoogde project	Waarde	Ranking	Weging	Opmerkingen
Percentage eigen vermogen	4,93%	1	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1 ; 10,1 tot 20% = 2 ; 20,1 tot 30% = 3 ; 30,1 tot 40% = 4 ; +40% = 5
Percentage deelneming bank	63,38%	4	5	0 tot 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 tot 60% = 3 ; 60,1 tot 80% = 4 ; + 80% = 5
Verwachte brutomarge	Meer dan 15%	2	10	Uitsluiting onder de 10% ; 11 tot 14% = 1 ; +15% = 2
Loan-to-Value ratio op basis van de marktwaarde na afloop van de werken	62%	4	5	0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; Uitsluiting boven de 80%
Voorverkoop	Niet van toepassing			0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5

Analyse van de solvabiliteit van de onderneming

Verwacht percentage eigen vermogen	63%	5	6	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1 ; 10,1 tot 20% = 2 ; 20,1 tot 30% = 3 ; 30,1 tot 40% = 4 ; +40% = 5
Verwacht ratio "Eigen vermogen / Quasi-eigen vermogen"	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 van de rentabiliteit van de onderneming

Rentabiliteit van het actief op 31/12/21	11,5%	5	4	Tot 0% = 1 ; 0 tot 3% = 2 ; 3 tot 5% = 2 ; 5 tot 8% = 3 ; 8 tot 10% = 4 ; +10% = 5
Percentage brutomarge 31/12/21	58,4%	5	8	Tot 10% = 1 ; 10 tot 20% = 2 ; 20% tot 30% = 3 ; 30% tot 50% = 4 ; +50% = 5

Analyse van de liquiditeit van de onderneming

Current Ratio op 31/12/21 - Liquiditeit in brede zin	1,34	3	3	Tot 1 = 1 ; 1 tot 1,2 = 2 ; 1,2 tot 1,5 = 3 ; 1,5 tot 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
--	------	---	---	--

Kenmerken van de lening	Waarde	Ranking	Weging	Opmerkingen
Respijtprijs op de betaling van interesten	0 tot 2 maanden: De rente begint te lopen op 01/04/2022	5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling van kapitaal	in fine	2	5	Constance kapitaalaflossing = 5 ; Constance annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal in fine = 2
Looptijd van de lening	36 maanden	4	3	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
Hoofdelijke borgstelling van de NV MACAN HOLDING	4,85	4	10	Indien geen garant = Scoring Credit Safe in % gedeeld door 20 ; Inschrijving/Hypotheekmandaat = 5 ; Regionale lening = 3
Aanvullende garanties	Pandrecht op de toekomstige vordering en pandrecht op de aandelen	4	10	Zie beschrijving van de garanties/zekerheden
TOTAAL			4,1	

Criteria	Waarde	Weging	Opmerkingen
Technische criteria	3,5	3	
Financiële criteria	4,1	5	
TOTAAL		3,9	

RISICONIVEAU

2

Volgens analyse ECCO NOVA

Classificatie van het risico

CATEGORIE 1
CATEGORIE 2
CATEGORIE 3
CATEGORIE 4
CATEGORIE 5

Ranking totaal hoger dan 4

Ranking totaal tussen 3,5 et 4

Ranking totaal tussen 2,5 et 3,5

Ranking totaal tussen 1,5 et 2,5

Ranking totaal minder dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)