

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE,  
AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 1.500.000 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: 30/03/2023***

***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 waarin de erkenning van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen. ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een besloten 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 laatste.

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 van plan zijn 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 MACAN**

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

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 MACAN 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 MACAN 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 MACAN en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.

- Als MACAN 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 MACAN, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van MACAN definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door MACAN 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 MACAN 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 MACAN. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.**

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van MACAN jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van Macan Properties en Macan Group voor een minimumbedrag van € 1.000.000 en een maximum bedrag van € 1.500.000 in hoofdsom plus rente en kosten, waarbij het bedrag van de garantieverbintenis gelijk is aan dat van de fondsenwerving. Dit bedrag wordt vastgelegd aan het einde van de Inschrijvingsperiode.
- Een pandrecht op de vordering die MACAN zal houden op L375 BV en die zal voortvloeien uit de beschikbaarstelling van de opgehaalde middelen, als garantie voor elk bedrag dat zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE. De Projectontwikkelaar garandeert dat deze vordering vrij van rechten zal zijn en niet om welke reden dan ook als zekerheid aan een derde wordt gegeven.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE geen aanvullende garanties op de bovengenoemde garanties van het project ten gunste van derde te verstrekken.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen bijkomende financiering te verschaffen voor het project naast die welke in het Business Plan wordt voorgesteld.

In geval van wanbetaling door MACAN 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 MACAN 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**

- Aan de hand van de opgehaalde middelen via deze fondsenwerving zal een lening verstrekt worden door Macan Development aan L375 BV (SPV) voor de renovatie van het kantoorgebouw in het teken van dit project. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van 4.435 m<sup>2</sup>, waarvan 3.386 m<sup>2</sup> kantoorruimte. Het gelijkvloers en de eerste verdieping, die momenteel door Basic Fit worden gebruikt, bedragen samen 1.049 m<sup>2</sup>. Het gebouw heeft twee ondergrondse parkeerniveaus. De opgehaalde middelen zijn bestemd voor de gedeeltelijke financiering van de renovatie van het hierboven beschreven gebouw. De terugbetaling van de opgehaalde middelen zou derhalve kunnen bemoeilijkt worden indien het project niet succesvol is. Risico's verbonden aan de schuldenlast van MACAN

Op 31/12/2022 bedraagt de schuldenlast van MACAN 19.379.333,23 euro of 55% van het balanstotaal. Er zijn geen voorzieningen voor risico's en kosten geboekt. De verwachte solvabiliteitsratio zou dus 44% moeten bedragen. Voor alle projecten van MACAN is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat de verschillende aangegane schulden dankzij de verwachte inkomsten kunnen worden terugbetaald. Het risico bestaat dat de inkomsten van MACAN niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat MACAN niet in staat zal zijn de terugbetaling van zijn verschillende schulden te voldoen.

#### **De specifieke risico's verbonden aan het project zijn:**

- Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector

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, staal of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 10/03/2023 is de afzetprijsindex in de bouwnijverheid in het vierde kwartaal van 2022 met 1,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedroeg 14,3%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van de door MACAN ontwikkelde projecten. Dit risico is niettemin overwogen en aangepakt door het Louise 375 projectteam, dat het bouwbudget in zijn bedrijfsplan heeft herzien in verband met de overname.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weeromstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van MACAN om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt.

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

Het Louise 375-project wordt gedragen door de SPV L375 BV, 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 betrokken project binnen de SPV L375, waarvan de terugbetaling voorrang heeft op de terugbetaling van de lening van MACAN en dus indirect op de terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE, vormt een potentieel risico. Anderzijds zal ECCO NOVA FINANCE, in tegenstelling tot deze externe bronnen die uitsluitend op de terugbetalingscapaciteit van de SPV L375 zullen steunen, voor de terugbetaling ook kunnen rekenen op de soliditeit van de Macan-groep (Macan Development, Macan Properties en Macan.Group).

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van MACAN dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat.

In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van MACAN kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de vastgoedontwikkelingen van MACAN is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van MACAN negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkingsgraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

## **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 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.

MACAN is bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van drie maanden rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet.

Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- 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 heeft de terugbetaling van de uit deze lening voortvloeiende vordering voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op de rekening-courant van de vennoten of elke andere vorm van lening van de aandeelhouders tot 150% van het bedrag van de lening. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de vennoten en aandeelhouders worden terugbetaald nadat de gehele lening aan ECCO NOVA FINANCE is terugbetaald. Voorts profiteert ECCO NOVA FINANCE van de hoofdelijke garantie van Macan Group en Macan Properties tot het bedrag van de lening in 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 insolventieanalyse geeft MACAN 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;	<p>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 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</p>

		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).
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 °	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - 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; of een passende negatieve verklaring;	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	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
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 vasgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	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 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.	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: “Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet	Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
--------	--	--

	<i>geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen."</i>	
2 °	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> 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;	Op 31/12/22, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat :  - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast 26.080.662,35 € bedraagt.
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.econova.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 1.500.000€.

#### ***2° Identiteit van het onderliggend actief***

1	Handelsnaam	MACAN DEVELOPMENT
---	-------------	-------------------



	Rechtsvorm	NV				
	Ondernemingsnummer	0508.869.423				
	Land van herkomst	België				
	Adres	Louizalaan 251 1050 Elsene				
	Website	https://www.macan.group/				
2 °	Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief	Vastgoedontwikkelaar				
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	<table><tr><td colspan="2">% aandelen</td></tr><tr><td>MACAN.GROUP</td><td>99,87%</td></tr></table>	% aandelen		MACAN.GROUP	99,87%
% aandelen						
MACAN.GROUP	99,87%					
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	Schulden Philippe Gillion voor een bedrag van 129.492,37 €. Schulden Macan.Group voor een bedrag van 755.500,00 €.				
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, bestuurder, vertegenwoordigd door de heer Philippe Gillion.  DN-A, bestuurder, vertegenwoordigd door de heer Nicolas Deremince.				
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;	/				
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 gerelateerd partijen.				
9 °	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	De onderneming J. MARKO – REVISEUR D’ENTREPRISES BV door de heer Joseph Marko.				

## 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 jaarrekeningen betreffende boekjaar 2020 en 2021 zijn niet geauditeerd 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 <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming MACAN 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 verklaart dat haar eigen vermogen 16.095.320,18 € en haar schuldenlast 19.379.333,23 € bedraagt op 31/12/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden : 10.000.000 €</li> <li>• 171 - Niet-achtergestelde/ niet-converteerbare obligaties: 3.403.364,70 €</li> <li>• 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : 5.817.485,21 €. <ul style="list-style-type: none"> <li>o 43 - Financiële schulden: 3.792.525,00 €</li> <li>o 44 – Handelsschulden : 163.576,61 €</li> <li>o 45 - Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten : 156.841,56 €</li> <li>o 47/48 – Overige schulden : 1.704.542,04 €</li> </ul> </li> <li>• 492/3 – Overlopende rekeningen: 158.483,32€</li> </ul>
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.	/

### Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

#### A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	1.500.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	1.000.000
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	1.000 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	500.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen 1.000 € en 500.000 € per schijf van 1.000 €, plus kosten ten laste van de investeerder.</p> <p>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.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p>

		<p>In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (1.500.000 euro) tot stand zijn gekomen.</p> <p>Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt).</p> <p>In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	<ul style="list-style-type: none"> <li>31/03/2023 om 12:00 uur voor de investeerders die in de campagne "MACAN – LOUISE 375" (geopend op 25/02/2022) geïnvesteerd hebben. De eerste campagne kan u raadplegen via de volgende link: <a href="https://www.econova.com/nl/project/macan-louise-375">https://www.econova.com/nl/project/macan-louise-375</a></li> <li>03/04/2023 om 12:00 uur open voor alle Ecco-investeerders.</li> </ul>
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>19/05/2023 om 23:59 uur</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 1.000.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 02/06/2023 om 23:59 uur.</p> <p>Indien één of meer beleggers hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod gedurende een bepaalde periode te heropenen om dergelijke annuleringen op te vangen.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 19/05/2023 om 23:59 uur, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	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	<p>0 € tot woensdag 05/04/2023 om 23:59 uur. Vervolgens, 15€ incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p> <p>Ecco Nova behoudt zich het recht voor om deze eenmalige administratiekosten tussen de openings- en sluitingsdatum van de aanbidding naar beneden te wijzigen.</p>

## **B. Redenen voor de aanbidding**

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

De bedragen die door deze aanbidding worden verzameld, zullen worden gebruikt om een lening te verstrekken aan de SPV (Special Purpose Vehicle, L375 BV), een vennootschap die speciaal is opgericht om het kantoorgebouw aan de Louizalaan 375 te 1050 Elsene te renoveren en door te verkopen in de vorm van een verkoop van aandelen in de SPV. Een volledige renovatie van het gebouw wordt overwogen om de energieprestaties van het gebouw en het comfort van de gebruikers aanzienlijk te verbeteren. Dit omvat de vervanging van de gevels, de technische installaties en de binneninrichting. De opgehaalde middelen zijn uiteindelijk bedoeld om de hierboven beschreven renovatie van het kantoorgebouw 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 ;**

De grondige renovatie van een kantoorgebouw vergt een totale investering van 8.127.983,96 €.

Het maximumbedrag van deze aanbidding is dus niet voldoende om dit project uit te voeren, en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, zoals beschreven in het volgende punt.

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

De financieringsbronnen van de renovatie van het kantoorgebouw zijn de volgende:

	Renovatie (werken)
Eigen vermogen	2.334.593,01 €
Ecco Nova	1.500.000,00 €
AION	4.000.000,00 €
Ontvangen huurgelden	293.390,95 €
<b>TOTAAL</b>	<b>8.127.983,96 €</b>

Indien niet alle middelen via dit gestandaardiseerde leningsaanbod worden opgehaald, maar wel de succesdrempel wordt bereikt, verbindt de Projectontwikkelaar zich ertoe de financiering aan te vullen met eigen middelen.

## **Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten**

### **A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde 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 01/04/2025.
	Duur van het beleggingsinstrument	2 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid.</p> <p><b>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</b> MACAN beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overschrijving</p>

		<p>van de door ECCO NOVA FINANCE aan MACAN geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan.</p> <p>MACAN zal ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6° van dit Deel IV.</p> <p>De toepassing door MACAN van deze clausule inzake vervroegde terugbetaling zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door hem verstrekte lening heeft ontvangen.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.</p>
	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>De terugbetaling van de uit deze lening voortvloeiende vordering heeft voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op de rekening-courant van de vennoten of elke andere vorm van lening van de aandeelhouders tot 150% van het bedrag van de lening. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de vennoten en aandeelhouders worden terugbetaald nadat de volledige lening aan ECCO NOVA FINANCE is terugbetaald.</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 9%. De interesten beginnen te lopen op 01/04/2023 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 het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.</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
----	--	---------------------

## B. Beschrijving van de garant en de garantie

### 1° Informatie over de garant

#### A. Identiteit van de garant

		Garant 1	Garant 2
1°	Handelsnaam	MACAN PROPERTIES	MACAN.GROUP
	Juridische vorm	Naamloze Vennootschap (NV)	Naamloze Vennootschap (NV)
	Ondernemingsnummer	0402.629.380	0466.381.344
	Land	België	België
	Adres	Louizalaan 251 1050 Elsene	Louizalaan 251 1050 Elsene
	Website	https://www.macan.group/	https://www.macan.group/
2°	Beschrijving van de activiteiten van de garant	Verhuur en exploitatie van (niet)residentieel vastgoed	Holdingmaatschappij waarvan de activiteit bestaat in het houden van de verschillende vennootschappen van de groep.
3°	Identiteit van de personen welke in bezit zijn van meer dan 5% van het kapitaal van de garant.	<div><div>% aandelen</div><div>MACAN.Group99,80%</div></div>	<div><div>% aandelen</div><div>PHG Asset Management100%</div></div>
4°	Met betrekking tot de transacties gesloten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° en/of verbonden personen andere dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die — afzonderlijk of in hun geheel beschouwd — van belang zijn voor de garant. Wanneer de transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgesloten, leg uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of het percentage waarvoor de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling komen; of een passende negatieve verklaring	/	/
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de garant (vermelding van de vaste vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of zaakvoerders die rechtspersonen zijn), van de leden van het directiecomité en van de afgevaardigden van het dagelijks bestuur	PHG ASSET MANAGEMENT, gedelegeerd bestuurder, vertegenwoordigd door Philippe Gillion.	PHG ASSET MANAGEMENT, bestuurder, vertegenwoordigd door Philippe Gillion. CHARTWELL, bestuurder, vertegenwoordigd door Luc Colruy MGH, bestuurder, vertegenwoordigd door Annemieke Hardeman.
6°	Voor het volledige laatste boekjaar, het totale bedrag van de vergoeding van de personen bedoeld in 5°, evenals het totale bedrag van de bedragen die door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen elders zijn voorzien of geboekt voor de betaling van pensioenen, pensioen of andere voordelen, of een passende negatieve verklaring	/	/
7°	Met betrekking tot de personen bedoeld in 5°, vermelding van elke veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring	De onder 5° bedoelde personen zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut	De onder 5° bedoelde personen zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en de controle van

		en het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.	kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° tot 5°, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.	Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.
9°	Indien van toepassing, identiteit van de auditor	De onderneming J. MARKO – REVISEUR D'ENTREPRISES BV vertegenwoordigd door de heer Joseph Marko.	De onderneming J. MARKO – REVISEUR D'ENTREPRISES BV vertegenwoordigd door de heer Joseph Marko.

#### B. Financiële informatie met betrekking tot de garant

		<b>Garant 1</b>	<b>Garant 2</b>
1°	In het geval dat de rekeningen van één of beide boekjaren niet werden gecontroleerd overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1° van de wet van [...] 2018, de volgende verklaring: <i>"Deze jaarrekening is niet gecontroleerd door een auditor en zijn niet onderworpen aan onafhankelijke verificatie. »</i>	De jaarrekeningen betreffende boekjaar 2020 & 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen. Deze werden wel nagekeken en BST.	De jaarrekeningen betreffende boekjaar 2020 & 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen. Deze werden wel nagekeken en BST.
2°	Verklaring van de uitgevende instelling waarin wordt verklaard dat haar netto werkkapitaal vanuit haar oogpunt voldoende is in verhouding tot haar huidige verplichtingen of, zo niet, uitlegt hoe zij voornemens is de noodzakelijke aanvulling te verstrekken	De onderneming MACAN PROPERTIES verklaart dat ,vanuit haar perspectief, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar actuele verplichtingen.	De onderneming MACAN.GROUP verklaart dat ,vanuit haar perspectief, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar actuele verplichtingen.
3°	Verklaring over het niveau van het eigen vermogen en de schuldenlast (waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen gegarandeerde of ongedekte schuld en gegarandeerde of ongedekte schuld) op een datum niet meer dan 90 dagen vóór de datum van opstelling van het document. Schulden omvatten ook indirecte schulden en voorwaardelijke schulden	<p>De onderneming MACAN PROPERTIES verklaart dat haar eigen vermogen 3.817.064,12 € bedraagt en haar schuldenlast 3.513.448,95 € bedraagt op 31/12/2022.</p> <p>De schulden zijn als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 173 – Kredietinstellingen, financiële leaseschulden en gelijkaardige schulden: 1.115.721,09 €</li> <li>• 178/9 – Andere schulden : 4.549,33 €</li> <li>• 42/48 – Schulden op ten hoogste één jaar: 2.383.322,35 €</li> <li>• 42 – Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen: 56.336,42 €</li> </ul>	<p>De onderneming MACAN.GROUP verklaart dat haar eigen vermogen 6.352.447,13 € bedraagt en haar schuldenlast 17.835.515,13 € bedraagt op 31/12/2022.</p> <p>De schulden zijn als volgt verdeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 171 – Niet-achtergestelde obligatieleningen: 3.246.154,11 €</li> <li>• 178/9 – Andere schulden : 13.749.539,75 € (Intercompany leningen van Macan Development, PHG Asset Management en Sotheby's Belgium)</li> <li>• 42/48 – Schulden op ten hoogste één jaar: 682.839,60 €.</li> <li>• 44 – Handelsschulden: 122.839,60 €</li> <li>• 45 – Belastingsschulden,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 43 – Financiële schulden: 2.241.971,00 €</li> <li>• 44 – Handelsschulden: 84.486,55 €</li> <li>• 47/48: Overige schulden: 528,38 €</li> </ul> 492/3: Overlopende rekeningen: 9.856,18 €	salaris en sociaal: 35.000,00 € <ul style="list-style-type: none"> <li>• 47/48: Overige schulden: 525.000,00 €</li> </ul> 492/3: Overlopende rekeningen: 157.281,67 €
4°	Elke belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening bedoeld in 1° hierboven betrekking heeft, of gepaste negatieve verklaring	/	/

## **Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGERS 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 19/05/2023 om 23:59 uur, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van MACAN terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 1.000.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van MACAN en wordt de campagne verlengd tot 02/06/2023 om 23:59 uur.

#### **2) Het stellen van de in Deel I, 1.1, bedoelde zekerheden.**

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

## **BIJLAGEN**

- 1) Indicatief aflossingsschema
- 2) Jaarrekening van de onderneming MACAN DEVELOPMENT van het boekjaar 2020-2021
- 3) De jaarrekening van de onderneming MACAN PROPERTIES van het boekjaar 2020-2021
- 4) De jaarrekening van de onderneming MACAN GROUP van het boekjaar 2020-2021
- 5) Jaarrekening ECCO NOVA FINANCE van het boekjaar 2021
- 6) Gedetailleerde risicoanalyse
- 7) ECCO SCORE



## Bijlage 1: Indicatief aflossingsschema

### AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	9,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/04/2023	€ 0,00			€ 1.000
1/04/2024	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/04/2025	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.180,00	€ 180,00	€ 1.000,00	

*Indicatief aflossingsschema voor een investering van €1.000 (rente is bruto)*

2022-20425991	0508869423	2021	EUR	22.18.19	m02-f	06/09/2022	48		C-cap 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

**COMPTES ANNUELS ET/OU 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 :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0508.869.423

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

18-11-2019

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

06-09-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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

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

C-cap 6.1, C-cap 6.2.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.1, C-cap 6.3.4, C-cap 6.3.6, C-cap 6.4.2, C-cap 6.5.2, C-cap 6.6, C-cap 6.8, C-cap 6.17, C-cap 6.18.2, C-cap 6.20, C-cap 8, C-cap 9, C-cap 11, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

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

0866158926		
Avenue Louise 251		
1050 Ixelles		
BELGIQUE		
Début de mandat : 2019-09-16	Fin de mandat : 2024-12-31	Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Gillion Philippe  
Drève du Caporal 43  
1180 Uccle  
BELGIQUE

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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>20.264.337</u></b>	<b><u>25.940.460</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>89.508</b>	<b>32.268</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>112.016</b>	<b>2.746.721</b>
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	61.036	61.143
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	50.980	2.685.578
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>20.062.814</b>	<b>23.161.471</b>
Entreprises liées	6.15	280/1	19.959.039	21.651.737
Participations		280	14.060.355	21.651.737
Créances		281	5.898.685	
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	103.774	1.509.735
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	103.774	1.509.735

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>7.869.814</u></b>	<b><u>9.850.332</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>1.628.349</b>	<b>1.720.518</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	1.628.349	1.720.518
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>2.086.877</b>	<b>2.630.758</b>
Stocks		30/36	2.086.877	2.630.758
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	2.086.877	2.630.758
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>3.738.049</b>	<b>5.391.629</b>
Créances commerciales		40	503.010	1.323.519
Autres créances		41	3.235.039	4.068.109
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>350.240</b>	<b>99.385</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>66.299</b>	<b>8.042</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>28.134.151</b>	<b>35.790.792</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>18.126.963</u></b>	<b><u>15.094.291</u></b>
<b>Apport</b>	6.7.1	10/11	<b>5.600.000</b>	<b>5.600.000</b>
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		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>177.884</b>	
Réserves indisponibles		130/1	177.884	
Réserve légale		130	177.884	
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>12.349.080</b>	<b>9.494.291</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
<b>Impôts différés</b>		168		



		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>			17/49	<b><u>10.007.188</u></b>	<b><u>20.696.500</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		6.9	17	<b>3.403.365</b>	<b>3.354.627</b>
Dettes financières			170/4	3.403.365	3.354.627
Emprunts subordonnés			170		
Emprunts obligataires non subordonnés			171	3.403.365	3.354.627
Dettes de location-financement et dettes assimilées			172		
Etablissements de crédit			173		
Autres emprunts			174		
Dettes commerciales			175		
Fournisseurs			1750		
Effets à payer			1751		
Acomptes sur commandes			176		
Autres dettes			178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>		6.9	42/48	<b>6.484.004</b>	<b>17.284.571</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année			42		
Dettes financières			43	3.792.525	4.300.889
Etablissements de crédit			430/8	3.792.525	4.300.889
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	520.459	2.199.726
Fournisseurs			440/4	520.459	2.199.726
Effets à payer			441		
Acomptes sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		6.9	45	42.788	27.040
Impôts			450/3	11.081	13.195
Rémunérations et charges sociales			454/9	31.708	13.845
Autres dettes			47/48	2.128.232	10.756.917
<b>Comptes de régularisation</b>		6.9	492/3	<b>119.819</b>	<b>57.302</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			10/49	<b>28.134.151</b>	<b>35.790.792</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>3.917.858</b>	<b>11.297</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	4.948.790	6.324.477
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71	-5.904.543	-6.594.802
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	458.222	279.842
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	4.415.388	1.781
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>2.148.829</b>	<b>1.719.083</b>
Approvisionnements et marchandises		60		
Achats		600/8		
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609		
Services et biens divers		61	1.611.558	1.190.508
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	256.752	293.533
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	115.490	99.372
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8		
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	138.769	135.671
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	26.261	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>1.769.028</b>	<b>-1.707.786</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>2.088.468</b>	<b>266.647</b>
Produits financiers récurrents		75	98.535	113.019
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	81.676	21.342
Autres produits financiers	6.11	752/9	16.860	91.677
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	1.989.933	153.628
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>154.565</b>	<b>2.060.910</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	154.565	248.520
Charges des dettes		650	142.183	230.195
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		-100.000
Autres charges financières		652/9	12.382	118.324
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		1.812.390
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>3.702.931</b>	<b>-3.502.049</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	6.13	<b>145.260</b>	<b>1.000</b>
Impôts		670/3	145.260	1.000
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>3.557.672</b>	<b>-3.503.050</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>3.557.672</b>	<b>-3.503.050</b>

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

**Bénéfice (Perte) à affecter**  
 Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter  
 Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

**Prélèvement sur les capitaux propres**  
 sur l'apport  
 sur les réserves

**Affectation aux capitaux propres**  
 à l'apport  
 à la réserve légale  
 aux autres réserves

**Bénéfice (Perte) à reporter**

**Intervention des associés dans la perte**

**Bénéfice à distribuer**  
 Rémunération de l'apport  
 Administrateurs ou gérants  
 Travailleurs  
 Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	13.051.963	9.494.291
(+)/(-)	(9905)	3.557.672	-3.503.050
(+)/(-)	14P	9.494.291	12.997.341
	791/2		
	791		
	792		
	691/2	177.884	
	691		
	6920	177.884	
	6921		
(+)/(-)	(14)	12.349.080	9.494.291
	794		
	694/7	525.000	
	694		
	695	525.000	
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES</b>  <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>  <b>Mutations de l'exercice</b> Acquisitions, y compris la production immobilisée Cessions et désaffectations Transferts d'une rubrique à une autre  <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>  <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>  <b>Mutations de l'exercice</b> Actés Repris Acquis de tiers Annulés à la suite de cessions et désaffectations Transférés d'une rubrique à une autre  <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>  <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8052P	XXXXXXXXXX	83.609
	8022	77.224	
	8032		
	(+)/(-) 8042		
	8052	160.834	
	8122P	XXXXXXXXXX	51.341
	8072	19.985	
	8082		
	8092		
	8102		
(+)/(-)	8112		
	8122	71.326	
	211	89.508	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192P	XXXXXXXXXX	2.212
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162		
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8192	2.212	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322P	XXXXXXXXXX	2.212
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8272		
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8322	2.212	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(23)		

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

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
8193P	XXXXXXXXXX	163.184
8163	27.414	
8173		
(+)/(-) 8183		
8193	190.598	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
(+)/(-) 8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	102.041
8273	27.521	
8283		
8293		
8303		
(+)/(-) 8313		
8323	129.562	
(24)	61.036	



AUTRES 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
8195P	XXXXXXXXXX	3.024.972
8165	33.992	
8175	2.940.000	
(+)/(-) 8185		
8195	118.964	
8255P	XXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
(+)/(-) 8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXX	339.394
8275	67.984	
8285		
8295		
8305	339.394	
(+)/(-) 8315		
8325	67.984	
(26)	50.980	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	XXXXXXXXXX	21.651.737
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8361	12.684.374	
Cessions et retraits	8371	20.275.756	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	14.060.355	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8451P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8521P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8471		
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8511		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8521		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8551P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8541		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8551		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(280)	<u>14.060.355</u>	
<b>ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	281P	<u>XXXXXXXXXX</u>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8581	5.898.685	
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change	(+)/(-) 8621		
Autres	(+)/(-) 8631		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(281)	<u>5.898.685</u>	
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8651		

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

- Acquisitions
- Cessions et retraits
- 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

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

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

- Additions
- Remboursements
- Réductions de valeur actées
- Réductions de valeur reprises
- Différences de change
- Autres

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
(+)/(-) 8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
(+)/(-) 8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
(+)/(-) 8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8543		
8553		
(284)		
285/8P	XXXXXXXXXX	1.509.735
8583		
8593	1.405.960	
8603		
8613		
(+)/(-) 8623		
(+)/(-) 8633		
(285/8)	103.774	
8653		

## 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 les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 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)	
<b>IMMO BEROETS</b> 0647830633 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	99	99		2021-12-31	EUR	-248.018	-34.283
<b>IMMOBILIERE DES VIGNES</b> 0666991103 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	500	50		2021-12-31	EUR	-97.230	-11.357
<b>L375</b> 0777392840 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Actions	100	50		2021-12-31			
<b>MACAN DEVELOPMENT BENELUX</b> Entreprise étrangère Boulevard Franklin Roosevelt 17 2450 Luxembourg LUXEMBOURG	Actions	3.100	100		2017-12-31	EUR	3.501	-12.107
<b>MD1 Centre House</b> 0451767602 Société anonyme Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Actions	11.535	100		2020-12-31	EUR	1.811.582	-113.962
<b>PARMENTIER DEVELOPMENT</b> 0418442855 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	375	50		2021-12-31	EUR	582.486	29.076
<b>SAULES INVEST</b> 0662433685 Société à responsabilité limitée Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	parts svn	120	100		2021-12-31	EUR	-76.820	-8.960

N°	0508869423							C-cap 6.5.1	
SILICONE MARCHE		Parts	1.000	100		2021-12-31	EUR	-53.365	-48.850
0599782969									
Société à responsabilité limitée									
Avenue Louise 251									
1050 Ixelles									
BELGIQUE									

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions sans valeurs nominales

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	5.600.000
(100)	5.600.000	

Codes	Montants	Nombre d'actions
	5.600.000	5.600
8702	XXXXXXXXXX	5.600
8703	XXXXXXXXXX	

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
(101)		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice



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	
<b>Macan Holding SA</b> 0402629380 Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts	5.598		99,96
<b>PHG Asset management SRL</b> 0866158926 Drève du Caporal 43 1180 Uccle BELGIQUE	Parts	2		0,04

## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

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

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

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

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

#### Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

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

#### Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

#### Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	
8802	3.403.365
8812	
8822	3.403.365
8832	
8842	
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	3.403.365
8803	
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

- Dettes financières
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - 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
  - Emprunts subordonnés
  - Emprunts obligataires non subordonnés
  - Dettes de location-financement et dettes assimilées
  - Etablissements de crédit
  - Autres emprunts
- Dettes commerciales
  - Fournisseurs
  - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
  - Impôts
  - Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

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

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	3.792.525
8932	
8942	
8952	
8962	3.792.525
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	3.792.525

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

- Dettes fiscales échues
- Dettes fiscales non échues
- Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

- Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
- Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	
450	11.081
9076	
9077	31.708

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

- Charges à imputer

Exercice
119.819

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité  
Projet

3.917.85811.297

Ventilation par marché géographique  
Belgique

3.917.85811.297

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

908661

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

90873,32,4

Nombre d'heures effectivement prestées

90885.4183.610

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

620170.163225.431

Cotisations patronales d'assurances sociales

62139.12653.683

Primes patronales pour assurances extralégales

622

Autres frais de personnel

62347.46214.420

Pensions de retraite et de survie

624

**Provisions pour pensions et obligations similaires**

Dotations (utilisations et reprises)

**Réductions de valeur**

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

**Provisions pour risques et charges**

Constitutions

Utilisations et reprises

**Autres charges d'exploitation**

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

**Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société**

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	635		
	9110		
	9111		
	9112		
	9113		
	9115		
	9116		
	640	20.698	42.456
	641/8	118.071	93.215
	9096	1	
	9097	0,8	
	9098	1.590	
	617	20.663	

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

- Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats
  - Subsides en capital
  - Subsides en intérêts
- Ventilation des autres produits financiers
  - Différences de change réalisées
- Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

- Actées
- Reprises

Autres charges financières

- Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

Provisions à caractère financier

- Dotations
- Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

- Différences de change réalisées
- Ecart de conversion de devises

Autres

- Frais bancaires
- Différence de paiement

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
754		
6501		
6502	18.961	39.210
6510		
6511		100.000
653		
6560		
6561		
654		
655		
	12.382	18.293
	0	31

## PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

### PRODUITS NON RÉCURRENTS

#### Produits d'exploitation non récurrents

Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles

Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents

Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles

Autres produits d'exploitation non récurrents

#### Produits financiers non récurrents

Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières

Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents

Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières

Autres produits financiers non récurrents

### CHARGES NON RÉCURRENTES

#### Charges d'exploitation non récurrentes

Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles

Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations)

Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles

Autres charges d'exploitation non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration

#### Charges financières non récurrentes

Réductions de valeur sur immobilisations financières

Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)

Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières

Autres charges financières non récurrentes

Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration

Codes	Exercice	Exercice précédent
76	<b><u>6.405.321</u></b>	<b><u>155.409</u></b>
(76A)	<b>4.415.388</b>	<b>1.781</b>
760		
7620		
7630		
764/8	4.415.388	1.781
(76B)	<b>1.989.933</b>	<b>153.628</b>
761		
7621		
7631	1.871.862	153.628
769	118.071	
66	<b><u>26.261</u></b>	<b><u>1.812.390</u></b>
(66A)	<b>26.261</b>	
660		
(+)/(-) 6620		
6630		
664/7	26.261	
(-) 6690		
(66B)		<b>1.812.390</b>
661		118.071
(+)/(-) 6621		
6631		
668		1.694.320
(-) 6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

- Impôts et précomptes dus ou versés
- Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
- Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

- Suppléments d'impôts dus ou versés
- Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	11.081
9135	
9136	
9137	11.081
9138	134.179
9139	134.179
9140	

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

- Latences actives
  - Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
  - Autres latences actives
    - Déduction pour Investissement
- Latences passives
  - Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	7.883.537
9142	7.866.014
	17.523
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A la société (déductibles)
- Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	1.486.631	1.405.479
9146	2.015.418	1.647.278
9147	46.742	70.431
9148		



## 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

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis 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

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	1.954.240
91621	25.000
91631	
91711	
91721	
91811	2.278.673
91821	1.680.000
91911	
91921	
92011	
92021	

**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	Exercise
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN**

## ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

## ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSIION D'IMMOBILISATIONS

## MARCHÉ À TERME

**Marchandises achetées (à recevoir)****Marchandises vendues (à livrer)****Devises achetées (à recevoir)****Devises vendues (à livrer)**

Codes	Exercise
9213	
9214	
9215	
9216	

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

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 LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES 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)

Exercice
2.475.000

Mandat hypothécaire sur immeuble Godecharle

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

**ENTREPRISES LIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Placements de trésorerie**

Actions

Créances

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

**Autres engagements financiers significatifs**

**Résultats financiers**

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

**Cessions d'actifs immobilisés**

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)	<b>19.959.039</b>	<b>21.651.737</b>
(280)	14.060.355	21.651.737
9271		
9281	5.898.685	
9291	<b>1.021.512</b>	<b>108.836</b>
9301		
9311	1.021.512	108.836
9321		
9331		
9341		
9351	<b>353.000</b>	<b>1.994.572</b>
9361		
9371	353.000	1.994.572
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441	16.860	
9461		
9471		
9481		
9491		

ENTREPRISES ASSOCIÉES

Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

- Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées
- Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION

Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252		
9262		
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

Néant

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

**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**

**Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	1.811.620
9501	
9502	
9503	
9504	

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

**Emoluments du (des) commissaire(s)**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations**

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES SOCIÉTÉS SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS RELATIVES 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  
0402629380  
Avenue Louise 251  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

---



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 mentionnées 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 L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Taux en %		Frais accessoires Min. - Max.
			Principal Min. - Max.		
1. Frais d'établissement .....					
2. Immobilisations incorporelles ..	L	NR	20.00 - 20.00		20.00 - 20.00
3. Bâtiments industriels, admini- stratifs 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 b,n,fice est pris en r,sultat ... la fin du projet immobilier.

#### Fabrications :

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

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

#### Commandes en cours d'exécution :

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

#### Dettes :

Le passif [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 conclus 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

<b>AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS</b>
---

**RAPPORT DE GESTION**

## **MACAN DEVELOPMENT**

### **Société Anonyme**

Avenue Louise 251  
1050 Bruxelles  
BCE 0508.869.423  
(ci-après la « Société »)

## **RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - EXERCICE 2021 -**

Messieurs,

Conformément aux prescriptions légales et statutaires, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion relatif à l'exercice social 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31.12.2021.

Le total du bilan au 31.12.2021 s'élève à 28.134.150,97 EUR et se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 3.557.671,68 EUR.

### **1 MAINTIEN DES REGLES D'EVALUATION**

Le solde du report à nouveau à l'issue de l'exercice 2020 présentait un bénéfice de 9.494.291,42 euros.

L'Administrateur décide de maintenir inchangée les règles d'évaluation précédemment arrêtées.

### **2 COMMENTAIRES SUR LES COMPTES**

Le dossier-projet « TWEED » porté par la filiale à 50% Macan-Laine Holding SRL a connu une issue favorable de même que la cession d'un immeuble Place St Boniface.

### **3 ANALYSE DES RISQUES ET INCERTITUDES**

Néant.

### **4 INSTRUMENTS FINANCIERS**

La société n'utilise pas d'instruments financiers de couverture de change, la totalité de ses transactions étant contractées en euros.

### **5 ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT**

Néant.

## **6 SUCCURSALES**

La société ne dispose pas de succursale.

## **7 FAITS MARQUANTS**

Suite aux dénouements des opérations « TWEED » et « St Boniface », la société a procédé à l'acquisition des actions de la SA MEAG CENTER HOUSE.

## **8 AFFECTATION DU RÉSULTAT**

Nous vous proposons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

L'affectation proposée à votre Assemblée est :

- a. à l'Administrateur unique en fonction pour l'année 2021: un tantième de 525.000 euros ;
- b. à la réserve légale : 177.883,58 euros ;
- c. au report à nouveau : 2.854.788,10 euros portant le bénéfice reporté à 12.349.079,52.

## **9 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POST CLOTURE**

Néant

## **10 DECHARGE AUX ADMINISTRATEURS**

Après lecture des comptes annuels, vous voudrez bien, par un vote spécial, donner décharge de sa gestion à l'Administrateur unique, étant PHG Asset Management SRL (représentant permanent Monsieur Philippe Gillion).

## **11 NOMINATIONS STATUTAIRES**

Néant au cours de l'exercice écoulé. A proposer à l'Assemblée Générale.

## **12 ACQUISITIONS D'ACTIONS PROPRES**

La société n'a acquis aucune de ses propres actions au cours de l'exercice social écoulé.

## **13 INTERET OPPOSE DE NATURE PATRIMONIALE D'UN ADMINISTRATEUR**

Au cours de l'exercice social écoulé, aucune décision du Conseil d'administration ne nécessite l'application de l'article 7.96 du Code des Sociétés et Associations.

#### 14 ENVIRONNEMENT

La société n'a pas rencontré de situation dans son activité nécessitant de résoudre un problème en matière d'environnement.

#### 15 PERSONNEL

Néant.

L'Administrateur unique :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. GILLION', with a horizontal line drawn underneath.

PHG Asset Management SRL  
Représenté par Philippe GILLION, représentant permanent.

## LISTE DES PRESENCES

### MACAN DEVELOPMENT

Société Anonyme

Avenue Louise 251

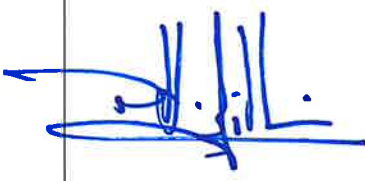

1050 Bruxelles

BCE 0508.869.423


### LISTE DES PRESENCES A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DU 06... JUIN 2022

*Septembre*

### ACTIONNAIRES

ACTIONNAIRE	NOMBRE D'ACTIONS	MANDATAIRE	SIGNATURE
La société anonyme MACAN HOLDING, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, avenue Louise 251, inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0402.629.380, représentée par la société PHILIPPE GILLION SPRL, représentée par Monsieur Philippe Gillion	5.598		
La société privée à responsabilité limitée PHG Asset management, dont le siège social est situé à 1180 Bruxelles, drève du Caporal 43, inscrite à la BCE sous le numéro 0866.158.926, représentée par Monsieur Philippe Gillion	2		
TOTAL	5.600		

### ADMINISTRATEURS

ADMINISTRATEUR	SIGNATURE
La société à responsabilité limitée PHG Asset management, ayant son siège social à 1180 Uccle, Drève du Caporal 43, représentée par Monsieur Philippe GILLION	

## ANNEXES



BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

**Au cours de l'exercice**

**Nombre moyen de travailleurs**

Temps plein

Temps partiel

Total en équivalents temps plein (ETP)

**Nombre d'heures effectivement prestées**

Temps plein

Temps partiel

Total

**Frais de personnel**

Temps plein

Temps partiel

Total

**Montant des avantages accordés en sus du salaire**

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	3,1	2,3	0,8
1002	0,8	0,6	0,2
1003	3,3	2,5	0,8
1011	5.099	3.859	1.240
1012	319	303	16
1013	5.418	4.162	1.256
1021	241.635	182.873	58.762
1022	15.117	14.359	758
1023	256.752	197.232	59.520
1033			

**Au cours de l'exercice précédent**

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	2,4	1,1	1,3
1013	3.610	1.936	1.674
1023	293.533	157.418	136.115
1033			

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

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	5	1	5,1
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	5		5
Contrat à durée déterminée	111		1	0,1
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	4	1	4,1
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	4	1	4,1
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	1		1
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	1		1
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130			
Employés	134	5	1	5,1
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	0,8	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	1.590	
Frais pour la société	152	20.663	

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	5	5	6,3
210	4		4
211	1	5	2,3
212			
213			

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

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif
  - Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	1	4	2,2
310			
311	1	4	2,2
312			
313			
340			
341			
342			
343	1	4	2,2
350			

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	

2022-20197271	0402629380	2021	EUR	22.18.19	m01-f	15/07/2022	23		A-cap 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **MACAN HOLDING**

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 :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0402.629.380

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

04-06-2013

Ce dépôt concerne :

☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 26-04-2022

☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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-cap 6.1.1, A-cap 6.2, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

<b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b>
---

## 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**

0866158926

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-11-10

Fin de mandat :

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par :

GILLION Philippe

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>16.011.182</u></b>	<b><u>17.456.177</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>6.718.054</b>	<b>6.763.021</b>
Terrains et constructions		22	6.718.054	6.763.021
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>9.293.129</b>	<b>10.693.156</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>6.101.016</u></b>	<b><u>9.523.045</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>3.015.490</b>	<b>7.511.741</b>
Créances commerciales		40	1.741	370.909
Autres créances		41	3.013.749	7.140.832
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53	<b>1.923.594</b>	
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>1.129.604</b>	<b>2.007.723</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>32.328</b>	<b>3.581</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>22.112.198</b>	<b>26.979.221</b>



Ann.

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	<b><u>10.298.224</u></b>	<b><u>10.583.066</u></b>
10/11	<b>5.570.000</b>	<b>5.570.000</b>
10	5.570.000	5.570.000
100	5.570.000	5.570.000
101		
11		
1100/10		
1109/19		
12		
13	<b>4.078.478</b>	<b>4.159.417</b>
130/1	12.500	12.500
130	12.500	12.500
1311		
1312		
1313		
1319		
132	3.557.841	3.638.779
133	508.137	508.137
14	<b>649.746</b>	<b>853.649</b>
15		
19		
16	<b><u>1.185.947</u></b>	<b><u>1.212.926</u></b>
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168	<b>1.185.947</b>	<b>1.212.926</b>

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Apport

- Capital
- Capital souscrit
- Capital non appelé
- En dehors du capital
- Primes d'émission
- Autres

Plus-values de réévaluation

Réserves

- Réserves indisponibles
- Réserve légale
- Réserves statutairement indisponibles
- Acquisition d'actions propres
- Soutien financier
- Autres
- Réserves immunisées
- Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)

Subsides en capital

Avance aux associés sur la répartition de l'actif net

PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Provisions pour risques et charges

- Pensions et obligations similaires
- Charges fiscales
- Grosses réparations et gros entretien
- Obligations environnementales
- Autres risques et charges

Impôts différés

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>			17/49	<b><u>10.628.028</u></b>	<b><u>15.183.229</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		6.3	17	<b>6.380.722</b>	<b>6.225.686</b>
Dettes financières			170/4	6.377.672	6.222.636
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées			172/3	1.177.124	1.222.636
Autres emprunts			174/0	5.200.548	5.000.000
Dettes commerciales			175		
Acomptes sur commandes			176		
Autres dettes			178/9	3.049	3.049
<b>Dettes à un an au plus</b>		6.3	42/48	<b>4.112.328</b>	<b>8.687.610</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année			42	60.100	58.825
Dettes financières			43	3.998.272	4.926.600
Etablissements de crédit			430/8	3.998.272	4.926.600
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	53.467	90.705
Fournisseurs			440/4	53.467	90.705
Effets à payer			441		
Acomptes sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales			45		
Impôts			450/3		
Rémunérations et charges sociales			454/9		
Autres dettes			47/48	489	3.611.480
<b>Comptes de régularisation</b>			492/3	<b>134.978</b>	<b>269.933</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			10/49	<b>22.112.198</b>	<b>26.979.221</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	407.188	411.211
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	1.988	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	127.703	125.516
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	84.074	80.940
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	7.384	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>188.027</b>	<b>204.755</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>1.254.578</b>	<b>11.155</b>
Produits financiers récurrents		75	98.328	11.155
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	1.156.250	
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>1.754.426</b>	<b>1.369.452</b>
Charges financières récurrentes		65	598.176	213.202
Charges financières non récurrentes		66B	1.156.250	1.156.250
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-311.822</b>	<b>-1.153.542</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780	<b>26.979</b>	<b>26.979</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>-284.842</b>	<b>-1.126.562</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789	<b>80.938</b>	<b>80.938</b>
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>-203.904</b>	<b>-1.045.624</b>

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

**Bénéfice (Perte) à affecter**  
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter  
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

**Prélèvement sur les capitaux propres**

**Affectation aux capitaux propres**

à l'apport  
à la réserve légale  
aux autres réserves

**Bénéfice (Perte) à reporter**

**Intervention des associés dans la perte**

**Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport  
Administrateurs ou gérants  
Travailleurs  
Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	649.746	853.649
(+)/(-)	(9905)	-203.904	-1.045.624
(+)/(-)	14P	853.649	1.899.273
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	649.746	853.649
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	7.263.502
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	82.736	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	7.346.239	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXX	500.481
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	127.703	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	628.185	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	6.718.054	

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	11.849.406
8365		
8375	2.556.277	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	9.293.129	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	1.156.250
8475		
8485		
8495		
8505	1.156.250	
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	9.293.129	

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 (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

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)	60.100
8912	5.454.263
8913	926.459
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	5.235.497
892	5.235.497
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	5.235.497

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		
76	1.158.238	
(76A)	1.988	
(76B)	1.156.250	
66	1.163.634	1.156.250
(66A)	7.384	
(66B)	1.156.250	1.156.250
6502		



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

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	6.718.054
91621	25.000
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

**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	Exercise
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

## 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 LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

**Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées**

### Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercise
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 d'hypothèque

Affectation en gage de créances de loyer avec un maximum

### Cautionnement avec engagement immobilier par Monsieur Gillion

Exercice
5.455.000
5.480.000
240.000

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	2.971.636
9501	
9502	

LE OU LES 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	
Néant	
Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation	
Nature des transactions	
Néant	
Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société	
Nature des transactions	
Néant	

Exercice

**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\*:

ARCHIMEDE I  
0466381344  
Avenue Louise 251  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

---

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 mentionnées 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 L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Taux en %		Frais accessoires Min. - Max.
			Principal Min. - Max.		
1. Frais d'établissement .....					
2. Immobilisations incorporelles ..					
3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux * .....	L L	NR NR	3.00 - 3.00 1.40 - 1.40		3.00 - 100.00 1.40 - 100.00
4. Installations, machines et outillage * .....					
5. Matériel roulant * .....					
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 :

- Approvisionnements :
- En cours de fabrication - produits finis :
- Marchandises :
- Immeubles destinés à la vente :

### Fabrications :

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

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

### Commandes en cours d'exécution :

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

### Dettes :

Le passif [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

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Conformément à l'article 3.6 du Code des Sociétés et Associations, le Conseil d'Administration estime que l'application des règles comptables de continuité est justifiée en raison de la nature même des activités de l'entreprise: en grande partie, la perte de l'exercice s'explique par l'enregistrement d'amortissement sur les immeubles détenus. Ceci n'entraîne pas de diminutions de la capacité financière de la société à faire face à ses engagements.



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)	
<b>MACAN DEVELOPMENT</b> 0508869423 Société anonyme Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	ACTIONS	5.598	99,96		2020-12-31	EUR	15.094.291	-3.503.050

**LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE**

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

- A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;
- B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;
- D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

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	
<b>Archimède I SA</b> 0466381344 Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts Sociales	498		50,3
<b>Dikson SA</b> 0457498619 Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Parts Sociales	490		49,5
<b>PHG Asset management SRL</b> 0866158926 Drève du Caporal 43 1180 Uccle BELGIQUE	Parts Sociales	2		0,2

2022-20137638	0466381344	2021	EUR	22.18.19	m01-f	29/06/2022	18		A-cap 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **MACAN.GROUP**

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 :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0466.381.344

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

19-01-2022

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

21-06-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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

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

A-cap 6.1.1, A-cap 6.2, A-cap 6.3, A-cap 6.5, A-cap 6.9, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 12, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

<b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b>
---

## 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

### Chartwell SA

0882506196

Sionkloosterlaan 20

2930 Brasschaat

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-02-01

Fin de mandat : 2027-05-17

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Corluy Luc

Sionkloosterlaan 20

2930 Brasschaat

BELGIQUE

### Elgeal SRL

0534546214

Avenue Sainte Anne 15

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-02-01

Fin de mandat : 2027-05-17

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Lebens Alain

Avenue Saint Anne 15

1160 Auderghem

BELGIQUE

### MGH SRL

0808338414

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-02-01

Fin de mandat : 2027-05-17

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Hardeman Annemieke

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

### PHG Asset Management SRL

0866158926

Avenue Louise 251

1050 Ixelles

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-11-10

Fin de mandat :

Administrateur délégué

Représenté directement ou indirectement par :

Gillion Philippe

Drève du Caporal 43

1180 Uccle

BELGIQUE

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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>5.179.200</u></b>	<b><u>9.662.307</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		<b>4.483.107</b>
Terrains et constructions		22		4.130.137
Installations, machines et outillage		23		349.943
Mobilier et matériel roulant		24		3.026
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>5.179.200</b>	<b>5.179.200</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>12.898</u></b>	<b><u>1.794.579</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>10.623</b>	<b>1.750.043</b>
Créances commerciales		40	168	88.974
Autres créances		41	10.455	1.661.068
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>2.275</b>	<b>32.551</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		<b>11.985</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>5.192.098</b>	<b>11.456.885</b>

Ann.

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

Capital

Capital souscrit

Capital non appelé

En dehors du capital

Primes d'émission

Autres

**Plus-values de réévaluation****Réserves**

Réserves indisponibles

Réserve légale

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

**Bénéfice (Perte) reporté(e)**

(+)/(-)

**Subsides en capital****Avance aux associés sur la répartition de l'actif net****PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS****Provisions pour risques et charges**

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

**Impôts différés**

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	<b><u>1.555.226</u></b>	<b><u>1.281.346</u></b>
10/11	<b>63.000</b>	<b>63.000</b>
10	63.000	63.000
100	63.000	63.000
101		
11		
1100/10		
1109/19		
12		
13	<b>1.147.210</b>	<b>1.977.623</b>
130/1	6.300	6.300
130	6.300	6.300
1311		
1312		
1313		
1319		
132	1.140.910	1.971.323
133		
14	<b>345.016</b>	<b>-759.277</b>
15		
19		
16		<b><u>838.807</u></b>
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		<b>838.807</b>



		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>			17/49	<b>3.636.872</b>	<b>9.336.732</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>			6.3 17		
Dettes financières			170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées			172/3		
Autres emprunts			174/0		
Dettes commerciales			175		
Acomptes sur commandes			176		
Autres dettes			178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>			6.3 42/48	<b>3.636.839</b>	<b>9.272.972</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année			42		
Dettes financières			43		5.000.000
Etablissements de crédit			430/8		5.000.000
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	5.582	251.765
Fournisseurs			440/4	5.582	251.765
Effets à payer			441		
Acomptes sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales			45	35.000	9.617
Impôts			450/3	35.000	9.617
Rémunérations et charges sociales			454/9		
Autres dettes			47/48	3.596.257	4.011.589
<b>Comptes de régularisation</b>			492/3	<b>33</b>	<b>63.760</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			10/49	<b>5.192.098</b>	<b>11.456.885</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>					
Marge brute	(+)/(-)		9900	762.447	134.597
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A	703.159	
Chiffre d'affaires			70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630		288.143
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		-50.000
Autres charges d'exploitation			640/8	141.966	170.531
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A	258.132	
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)		9901	<b>362.350</b>	<b>-274.078</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4	75/76B	<b>6</b>	<b>1</b>
Produits financiers récurrents			75	6	1
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
<b>Charges financières</b>		6.4	65/66B	<b>96.283</b>	<b>143.713</b>
Charges financières récurrentes			65	96.283	143.713
Charges financières non récurrentes			66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)		9903	<b>266.073</b>	<b>-417.790</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>			780	<b>838.807</b>	<b>41.325</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>			680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)		67/77	<b>306.000</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)		9904	<b>798.880</b>	<b>-376.465</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>			789	<b>1.971.323</b>	<b>123.976</b>
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>			689	<b>1.140.910</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)		9905	<b>1.629.293</b>	<b>-252.488</b>

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>870.016</b>	<b>-759.277</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	1.629.293	-252.488
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-759.277	-506.789
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>345.016</b>	<b>-759.277</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7	<b>525.000</b>	
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695	525.000	
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	8.716.595
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169		
Cessions et désaffectations	8179	8.716.595	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXX	4.233.488
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279		
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	4.233.488	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)		

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	5.179.200
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	5.179.200	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	5.179.200	

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		
76	703.159	
(76A)	703.159	
(76B)		
66	258.132	
(66A)	258.132	
(66B)		
6502		

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	
9501	
9502	

LE OU LES 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

Néant

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

Néant

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

Nature des transactions

Néant

Exercice
----------

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\*:

PHG Asset Management SRL  
0866158926  
Avenue Louise 251  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

\_\_\_\_\_



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 mentionnées 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 L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) G (réévaluée)	Taux en %		Frais accessoires Min. - Max.
			Principal Min. - Max.		
1. Frais d'établissement .....	L	NR	20.00 - 20.00 0.00 - 0.00		0.00 - 0.00 0.00 - 0.00
2. Immobilisations incorporelles ..					
3. Bâtiments industriels, admini- stratifs ou commerciaux * .....	L	NR	3.33 - 3.33		10.00 - 10.00
4. Installations, machines et outillage * .....					
5. Matériel roulant * .....					
6. Matériel de bureau et mobilier*	L	NR	20.00 - 20.00		0.00 - 0.00
7. Autres immobilisations corp. *					

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

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

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

### Immobilisations financières :

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

### Stocks :

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

- Approvisionnements :
- En cours de fabrication - produits finis :
- Marchandises :
- Immeubles destinés à la vente :

### Fabrications :

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

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

### Commandes en cours d'exécution :

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

### Dettes :

Le passif [xxxxxxxxxxxxxxx] [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

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)	
<b>MACAN HOLDING</b> 0402629380 Société anonyme Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	actions sdvn	498	99,6		2021-12-31	EUR	22.112.198	-203.903

**LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE**

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;

B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;

D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

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	
<b>PHG Asset Management SRL</b> 0866158926 Avenue Louise 251 1050 Ixelles BELGIQUE	Actions	1.000		100

2022-20149042	0758437654	2021	EUR	22.18.19	m81-f	30/06/2022	10		A-app 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

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

18-11-2020

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

08-06-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

16-11-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

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

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

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

**PIRLOT Pierre-Yves**

Rue Joseph Dejardin 70  
4020 Liège-4020  
BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**SIZAIRE Quentin**

Sur les Haies 57  
4920 Aywaille  
BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)



COMPTES ANNUELS

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b><u>1.008</u></b>	
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>8.363</u></b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>8.363</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>15.014.409</u></b>	
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>15.010.145</b>	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>4.264</b>	
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>15.023.780</b>	

Ann.

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	5.000	
10/11	5.000	
110		
111	5.000	
12		
13		
130/1		
1311		
1312		
1313		
1319		
132		
133		
14		
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Apport

Disponible

Indisponible

Plus-values de réévaluation

Réserves

Réserves indisponibles

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)

(+)/(-)

Subsides en capital

Avance aux associés sur la répartition de l'actif net

PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Provisions pour risques et charges

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

Impôts différés

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>			17/49	<b><u>15.018.780</u></b>	
<b>Dettes à plus d'un an</b>			6.3 17		
Dettes financières			170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées			172/3		
Autres emprunts			174/0		
Dettes commerciales			175		
Acomptes sur commandes			176		
Autres dettes			178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>			6.3 42/48	<b>15.018.780</b>	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année			42		
Dettes financières			43		
Etablissements de crédit			430/8		
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	385	
Fournisseurs			440/4	385	
Effets à payer			441		
Acomptes sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales			45		
Impôts			450/3		
Rémunérations et charges sociales			454/9		
Autres dettes			47/48	15.018.395	
<b>Comptes de régularisation</b>			492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			10/49	<b>15.023.780</b>	

## COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>					
Marge brute	(+)/(-)		9900	4.153	
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A		
Chiffre d'affaires			70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	3.197	
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	220	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)		9901	<b>736</b>	
<b>Produits financiers</b>		6.4	75/76B	<b>0</b>	
Produits financiers récurrents			75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
<b>Charges financières</b>		6.4	65/66B	<b>736</b>	
Charges financières récurrentes			65	736	
Charges financières non récurrentes			66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)		9903		
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>			780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>			680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)		67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)		9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>			789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>			689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)		9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

**Bénéfice (Perte) à affecter**  
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter  
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

**Prélèvement sur les capitaux propres**

**Affectation aux capitaux propres**

à l'apport  
à la réserve légale  
aux autres réserves

**Bénéfice (Perte) à reporter**

**Intervention des associés dans la perte**

**Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport  
Administrateurs ou gérants  
Travailleurs  
Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8059P	XXXXXXXXXX	
Cessions et désaffectations	8029	11.159	
Transferts d'une rubrique à une autre	8039		
	(+)/(-) 8049		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8059	<b>11.159</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8129P	XXXXXXXXXX	
Repris	8079	2.796	
Acquis de tiers	8089		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8099		
Transférés d'une rubrique à une autre	8109		
	(+)/(-) 8119		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8129	<b>2.796</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(21)	<b><u>8.363</u></b>	

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, autres que celles acquises de tiers, seront portées à l'actif pour leur coût de revient si celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour l'entreprise. Les immobilisations incorporelles acquises de tiers seront portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement au taux linéaire de 20 ou 33,33% l'an. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations. Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

Constructions & aménagements	3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %
Matériel d'exploitation	10, 20, 25, 33.33 ou 50 %
Outils	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Mobilier administratif	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel de bureau	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel roulant	20, 25, 33.33 ou 100 %
Autres immobilisations	10, 11.11, 15, 20 ou 25 %

L'amortissement l'année de l'acquisition est calculé en fonction du nombre de jour d'utilisation du bien.

Les immobilisations corporelles en cours et acomptes versés sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition et amortis aux taux applicables pour les investissements de même catégorie repris dans le tableau ci-dessus.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont portées à l'actif à leur valeur d'acquisition. Les participations, actions et parts, peuvent être réévaluées en cas de plus-value durable. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation, les actions ou les parts sont détenues. Les créances portées sous les immobilisations financières font l'objet de réduction de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

### Créances

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis ou lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

### Placements de trésorerie

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces avoirs sont pris en charge immédiatement. Les placements de trésorerie font l'objet de réduction de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

### Valeurs disponibles

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

### Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés

Le conseil d'administration acte qu'il n'y a pas lieu de définir des règles d'évaluation pour ces trois rubriques.

### Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, et dont le montant ne peut être qu'estimé.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues, ajustées ou annulées, si besoin en est.

### Dettes à plus d'un an

Sont notamment reprises sous cette rubrique, à leur valeur nominale nette, les dettes vis-à-vis des organismes financiers qui ont octroyé un prêt à long terme à notre société.

À la clôture de l'exercice, les montants à rembourser endéans les douze mois sont reclassés sous la rubrique " Dettes à un an au plus ".

### Dettes à un an au plus

Elles concernent notamment les dettes à plus d'un an échéant dans l'année, les établissements de crédit, les dettes résultant d'achats de biens et services, d'acomptes reçus et autres dettes.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

### Devises

Les avoirs ou les dettes libellés en monnaies étrangères sont converties en francs belges (ou en Euros) au cours valable à la date de clôture de l'exercice (suivant l'avis de la Commission des Normes comptables).

### Résultats afférents à un exercice antérieur

Une mention est à indiquer dans l'annexe si le compte de résultats est influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

### Droits et engagements

Le conseil d'administration décide de valoriser ces droits et engagements à la valeur nominale. Dans certains cas particuliers, ils peuvent être mentionnés pour mémoire.

Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification ultérieure.

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaiek = 3 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanificatie = 2
Status van de vergunning(en)	Verkregen	5	5	De vergunning werd verkregen op 26/10/2022
Gewenste certificering	BREEAM & WELL	5	5	Macan streeft naar een BREEAM excellent & WELL bronzen certificaat.
Complexiteit van de financiering		2	3	De fondsen die als onderdeel van deze campagne worden opgehaald, zullen door Macan Development worden uitgeleend aan de projectonderneming L375 BV voor de gedeeltelijke financiering van de renovatie van het kantoorgebouw.
Ervaring van de projectontwikkelaar	Zeer goed	4	5	Macan en Landell hebben vele jaren ervaring in de vastgoedsector.
<b>TOTAAL</b>		<b>3,96</b>		

Financiële criteria van het beoogde project	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen (Total project)	15%	2	10	0 tot 10% = 1 ; 10,1 tot 20% = 2 ; 20,1 tot 30% = 3 ; 30,1 tot 40% = 4 ; +40% = 5
Percentage deelneming AION BANK (Total Project)	57%	3	5	0 tot 20% = 1 ; 20,1 tot 40% = 2 ; 40,1 tot 60% = 3 ; 60,1 tot 80% = 4 ; + 80% = 5
Verwachte brutomarge	Meer dan 20%	5	10	
Loan-to-Value ratio (globaal project)	63%	4	10	0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; Uitsluiting boven de 80%
<b>Analyse van de solvabiliteit van de onderneming</b>				
Verwacht percentage eigen vermogen	44%	5	6	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1 ; 10,1 tot 20% = 2 ; 20,1 tot 30% = 3 ; 30,1 tot 40% = 4 ; +40% = 5  Het geprojecteerde percentage van het eigen vermogen is berekend op basis van de boekhoudkundige situatie per 31/12/2022 en het maximumbedrag van de huidige fondsenwerving (€ 1.500.000).
Verwacht ratio "Eigen vermogen / Quasi-eigen vermogen"	64%	4	6	0 tot 25% = uitsluiting ; 25 tot 35% = 1 ; 36 tot 45% = 2 ; 46 tot 55% = 3 ; 56 tot 65% = 4 ; +66% = 5  De geprojecteerde ratio Eigen vermogen/ Quasi eigen vermogen is berekend op basis van de boekhoudkundige situatie per 31/12/2022 en het maximumbedrag van de huidige fondsenwerving (€ 1.500.000).



Analyse van de rentabiliteit van de onderneming				
Rentabiliteit van het actief op 31/12/2022	-5%	0	4	Tot 0% = 1 ; 0 tot 3% = 2 ; 3 tot 5% = 2 ; 5 tot 8% = 3 ; 8 tot 10% = 4 ; +10% = 5  Macan Development is een onderneming die hoofdzakelijk participaties heeft in projecten waarvan de commercialisatie (inkomen) niet constant is.
Percentage brutomarge 31/12/2022	-214%	0	8	Tot 10% = 1 ; 10 tot 20% = 2 ; 20% tot 30% = 3 ; 30% tot 50% = 4 ; +50% = 5  Macan Development is een onderneming die hoofdzakelijk participaties heeft in projecten waarvan de commercialisatie (inkomen) niet constant is.

Analyse van de liquiditeit van de onderneming				
Current Ratio op 31/12/22 - Liquiditeit in brede zin	2,22	5	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	Commentaar
Einde van de respijtperiode op de rente	0 tot 2 maanden	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	Bullet	2	5	Constance afschrijving van kapitaal = 5 ; Constance annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	24	5	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 GROUP & MACAN PROPERTIES	Scoring Risk Credit Safe MACAN PROPERTIES NV: 74 MACAN.GROUP SA: 65	3	10	Indien geen garant = 1 ; Indien garant = Scoring Credit Safe in % gedeeld door 20  Hoofdelijke borgstelling door Macan Holding, die Macan Properties is geworden, voor het bedrag van de lening in hoofdsom plus rente en kosten volgens afzonderlijke akte.
Aanvullende garanties	Pandrecht op de toekomstige vordering	4	10	Zie beschrijving van de garanties/zekerheden
<b>TOTAAL</b>	<b>3,27</b>			

Criteria	Waarde	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,96	3	
Financiële criteria	3,27	5	
<b>TOTAAL</b>	<b>3,53</b>		

<b>RISICONIVEAU</b>	<b>2</b>	<b>Volgens analyse Ecco Nova</b>
---------------------	----------	----------------------------------

<b>Categorisering van het risico</b>	
CATEGORIE 1	Totale ranking hoger dan 4
CATEGORIE 2	Totale ranking tussen 3,5 en 4
CATEGORIE 3	Totale ranking tussen 2,5 en 3,5
CATEGORIE 4	Totale ranking tussen 1,5 en 2,5
CATEGORIE 5	Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

Administratief checklist		Commentaar
Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>	
Initieel aangifteformulier EPB	<input type="checkbox"/>	Macan streeft naar een BREEAM certificaat excellent en een WELL certificaat brons.
Afstand van het toetredingsrecht	<input type="checkbox"/>	Niet van toepassing
Aankoopakte van de grond	<input checked="" type="checkbox"/>	

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	NVT	30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein	NVT	35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen	NVT	40	
Lichte renovatie (frames)	NVT	40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	NVT	45	
Uitbreiding van het gebouw	NVT	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	OK	55	Er is een grondige renovatie van het kantoorgebouw gepland om de energieprestaties van het gebouw en het comfort van de gebruikers aanzienlijk te verbeteren. Dit omvat de vervanging van de gevels, de technische installaties en de binneninrichting.
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	OK	Punten opgenomen in de BREEAM score	Dit gebouw heeft een uitzonderlijke ligging, in het centrum van Brussel en dicht bij het openbaar vervoer (tramhalte).
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	OK	Punten opgenomen in de BREEAM score	Fietsenstalling en oplaadpunten voor elektrische auto's.
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	NVT		
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	NVT		
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 170 (EPB C en lager)	NVT		
<b>4. Waterbeheer</b>			
Intelligent regenwaterbeheer	OK	Punten opgenomen in de BREEAM score	De projectontwikkelaar voorziet de installatie van een systeem voor regenwateropvang om het regenwater te temporiseren en te recupereren in een ondergrondse tank.
<b>5. Constructiemethode</b>			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	OK	Punten opgenomen in de BREEAM score	Het project behoudt de structuur van het gebouw en beperkt de sloop tot wat strikt noodzakelijk is om het kantoorgebouw aan te passen aan de huidige comfort- & veiligheidsnormen.
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b> <i>BREEAM is het acroniem voor Building Research Establishment Environmental Assessment Method, wat kan worden vertaald als "methode voor het evalueren van de milieuprestaties van gebouwen". Deze internationale certificering komt uit Groot-Brittannië en werd gecreëerd in de jaren 90 om, zoals de naam al doet vermoeden, de milieu-impact van gebouwen te meten.</i>			
Lager dan 45%	NVT	0	
Goed of beter dan 45%	NVT	10	
Zeer goed of meer dan 55%	NVT	20	
Uitstekend of meer dan 65%	OK	30	Het ontwikkelingsteam heeft zich ten doel gesteld koolstofneutraal te worden en heeft zich ertoe verbonden de BREEAM-normen voor het project L375 te bereiken.
Uitmuntend of meer dan 85%	NVT	40	Als onderdeel van zijn financieringsaanbod vraagt Ecco Nova dat de projectontwikkelaar een minimale BREEAM-score van 55 haalt. Macan streeft naar een BREEAM excellent certificaat.

SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	OK	Punten opgenomen in de BREEAM score	De WELL-certificering beoordeelt de impact van het gebouw en de operationele aspecten op de gezondheid en het welzijn van mensen. Macan streeft naar een bronzen WELL-certificaat.
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	NVT		
Verhuur aan een sociale makelaar	NVT		
GOUVERNANCE (G)			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk	NVT	10	<p>"Macan Development werkt nauw samen met het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat tot doel heeft voor meer betaalbare woningen te zorgen. Dit is het geval specifiek voor het project "Les Saules" in Brussel.</p> <p>"Philippe Gillion richtte in 2021 de vzw LEad op, een platform dat gewijd is aan de ontwikkeling van vaardigheden, de uitwisseling van kennis binnen bouwbedrijven en de ondersteuning van de jonge generatie.</p> <p>"Philippe Gillion staat aan het hoofd van de school voor bouwkunde, ECAM Academy.</p>
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	OK	5	

Ecco score	90	UITSTEKEND
------------	----	------------

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 90