

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 950.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN QUEEN'S LANE PROPERTIES 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: 09/05/2023**

**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<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 QUEEN'S LANE PROPERTIES, hierna de "Projectontwikkelaar" of "QLP" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en QLP 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 QLP**

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

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

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

- De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer Rachid Chami voor een minimum bedrag van € 900.000 en een maximum bedrag van € 950.000 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.
- De verbintenis van IMMO MARIPOSA NV als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, bij wijze van garantie, van de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen. In dit verband is tussen de partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat IMMO MARIPOSA NV zich jegens ECCO NOVA FINANCE als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar verbindt, bij wijze van garantie (hoofdelijke zekerheid), voor de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE gemaakte verbintenissen.

In geval van wanbetaling door QLP 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.

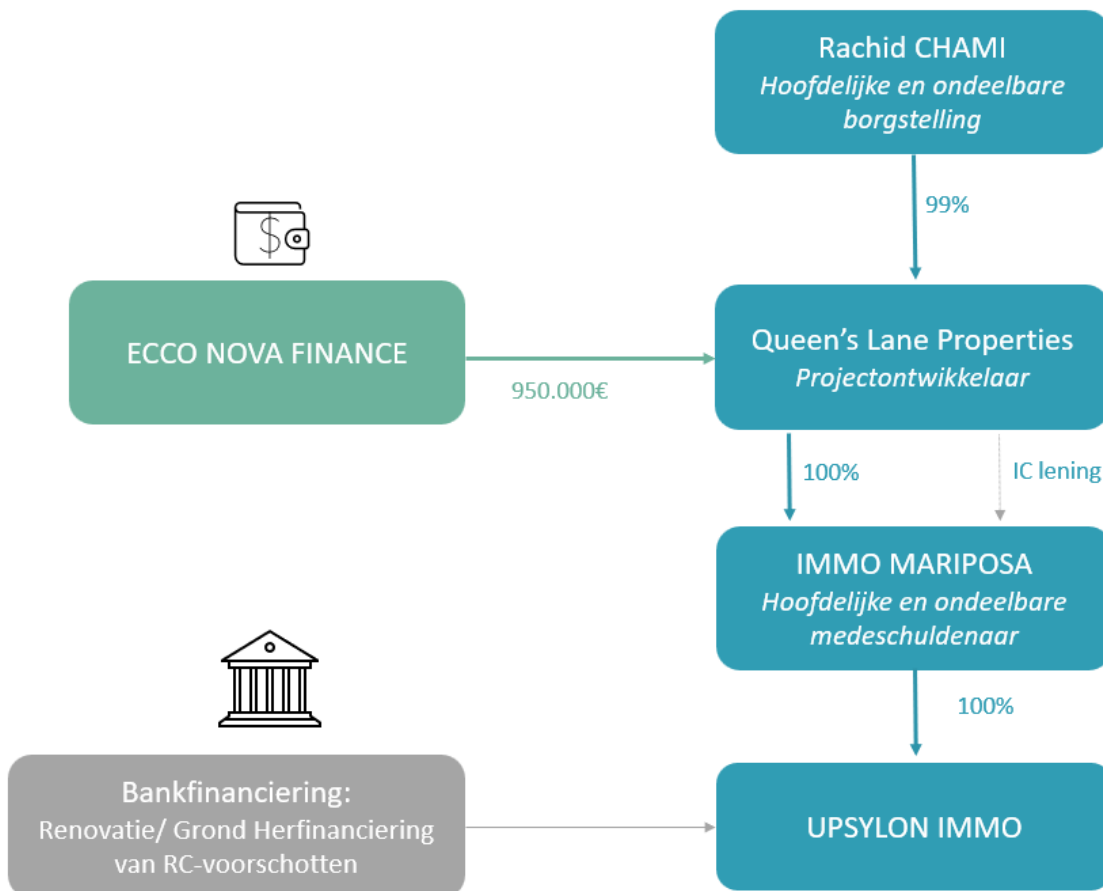
Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

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

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van QLP 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 QUEEN'S LANE PROPERTIES

De opgehaalde middelen via dit aanbod zullen QLP in staat stellen de middelen te herfinancieren die de NV IMMO MARIPOSA in staat hebben gesteld om het geheel aan aandelen van UPSYLON IMMO NV te verwerven.



UPSYLON IMMO NV is de eigenaar van een vastgoedcomplex op en met de grond waarop het voormalige tehuis “Val des Fleurs” is gelegen, tussen de straat Rue de Fleuristes, Avenue du Roi Albert (waar het onder nummer 88 is opgenomen) en de Avenue de Selliers de Moranville (1082 Sint-Agatha-Berchem).

De onderneming heeft ook een bouwvergunning om het bestaande gebouw om te bouwen tot een appartementsgebouw met 41 appartementen en 20 parkeerplaatsen.

Met deze aankoop wil QLP, via UPSYLON IMMO, het gebouw ombouwen tot een appartementsgebouw en de CASCO-eenheden verkopen.

De terugbetaling van de aangetrokken middelen zou derhalve bemoeilijkt kunnen worden indien dit project niet slaagt.

- Risico's verbonden aan de schuldenlast van QLP

Op 31/12/2022 bedraagt de schuldenlast van QLP 2.692.916,85 euro, ofwel 25% van de totale balans. Het verwachte percentage eigen vermogen zou daarmee 75% moeten bedragen.

Voor het project, gefinancierd met het huidige aanbod, is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat zij in staat zijn de verschillende schulden met de verwachte inkomsten terug te betalen. Het risico bestaat dat de inkomsten van QLP niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat QLP niet in staat zal zijn de terugbetaling van haar verschillende aangegane schulden te voldoen.

**De risico's specifiek verbonden aan dit 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 afzetprijnsindex in de bouwnijverheid met 1,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 14,3%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van de ontwikkelde projecten door QLP en dochterondernemingen.

- 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 structuur van de financiering voor het project van UPSYLON IMMO

Het vastgoedproject zal uitgevoerd worden door de SPV UPSYLON IMMO, die volledig in handen is van IMMO MARIPOSA NV, een dochteronderneming van QLP.

De aanwezigheid van verschillende financieringsbronnen voor het project binnen UPSYLON IMMO, waarvan de terugbetaling voorrang heeft op de terugbetaling van de lening van QLP aan IMMO MARIPOSA en dus indirect op de terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE, vormt een potentieel risico. In tegenstelling, zal ECCO NOVA FINANCE voor de terugbetaling echter ook een beroep kunnen doen op de QLP-groep.

- Risico's in verband met de situatie op de vastgoedmarkt en het bereiken van de voorverkopen die de bank verlangt voor het krediet verkregen voor de renovatiewerkzaamheden van het Project

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van QLP om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

Het krediet voor de renovatiewerkzaamheden kan opgenomen worden zodra de voorverkoop van dit vastgoedproject 40% van de door de Bank gefinancierde vastgoedportefeuille heeft bereikt.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van QLP 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 QLP kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de vastgoedontwikkelingen van QLP 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 QLP negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkinggraad 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

QLP 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.

QLP is bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 3 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.

**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 QLP 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 verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p> |

|    |   |   |
|----|---|---|
| 3° | De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;  | Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.  |
| 4° | Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:<br>- 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;<br>- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;<br>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<br>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 vastgestelde 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: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i> | Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen. |
|----|---|--|

|    |  |   |
|----|--|---|
| 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 31/03/23, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat :<br>- haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ;<br>- haar schuldenlast 39.063.602 € 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 QLP zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan QLP 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 950.000 €.

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

|    |                    |                            |
|----|--------------------|----------------------------|
| 1° | Handelsnaam        | QUEEN'S LANE PROPERTIES    |
|    | Rechtsvorm         | Naamloze vennootschap (NV) |
|    | Ondernemingsnummer | 0889.039.741               |
|    | Land van herkomst  | België                     |



|              | Adres   | Louizalaan 65 Bus 11, 1050 Elsene   |            |  |              |     |
|--------------|---|---|------------|--|--------------|-----|
|              | Website   | <a href="https://en.queenslane.be/">https://en.queenslane.be/</a>   |            |  |              |     |
| 2°           | Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief  | Vennootschap met als doel het houden van onroerend goed en financiële belangen in vennootschappen die onroerend goed bezitten met als doel het te verkopen/ verhuren en/of vastgoedprojecten uit te voeren.   |            |  |              |     |
| 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 border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Rachid CHAMI</td> <td style="text-align: center;">99%</td> </tr> </tbody> </table> | % aandelen |  | Rachid CHAMI | 99% |
| % aandelen   |   |   |            |  |              |     |
| Rachid CHAMI | 99%   |   |            |  |              |     |
| 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:<br>- 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;<br>- het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren;<br>of een passende negatieve verklaring | Op 31/03/2023, LT-lening van Rachid CHAMI aan QLP voor een bedrag van 343.866,75 euro.  |            |  |              |     |
| 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  | Rachid CHAMI: bestuurder  |            |  |              |     |
| 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.   | /   |            |  |              |     |

## 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: “Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.” | Deze jaarrekeningen betreffende boekjaren 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 QLP 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 QLP verklaart dat haar eigen vermogen 7.731.556,46 € en haar schuldenlast 3.014.187,39 € bedraagt op 31/03/2023. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden : 1.092.813,42 €</li> <li>• 179 – Overige LT schulden : 343.866,75 €</li> <li>• 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : 1.543.489,18 € <ul style="list-style-type: none"> <li>o 42 - Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen : 7.854,62 €</li> <li>o 44 – Handelsschulden : 82.800,06 €</li> <li>o 45 - Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten : 13.754,75 €</li> <li>o 46 – Voorschotten op bestellingen: 155.000 €</li> <li>o 47/48 – Overige schulden : 1.284.079,75 €</li> </ul> </li> <li>• 492/3 – Overlopende rekeningen : 34.018,04 €</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 | 950.000 € |
| 2° | Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht | 900.000 € |
|    | Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder   | 500 €     |
|    | Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder   | 500.000 € |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 3° | Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten | <p>Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 500.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</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. 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 (950.000 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                          | 10/05/2023 om 12:00 uur  |
|    | Sluitingsdatum van het aanbod                         | <p>09/06/2023 om 23:59 uur</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 900.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 23/06/2023 om 23:59 uur.</p> <p>In het geval een of meerdere investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van het aanbod, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om het aanbod tijdelijk te heropenen om deze mogelijke annuleringen te compenseren.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 09/06/2023 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>15€ incl. BTW</p> <p>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 middelen die aan de hand van dit aanbod worden opgehaald, zullen QLP in staat stellen de middelen te herfinancieren die ter beschikking zijn gesteld aan IMMO MARIPOSA teneinde alle aandelen van de NV UPSYLON IMMO te verwerven.

UPSYLON IMMO NV bezit een vastgoedcomplex op en met inbegrip van het terrein waarop het voormalig tehuis "Val des Fleurs" is gevestigd, tussen de Rue des Fleuristes, de Avenue de Roi Albert (waar het onder nummer 88 is ingeschreven) en de Avenue de Selliers de Moranville (1082 Sint-Agatha-Berchem).

De onderneming heeft ook een bouwvergunning om het bestaande gebouw om te bouwen tot een appartementsgebouw met 41 appartementen en 20 parkeerplaatsen.

Met deze overname wil QLP, via UPSYLON IMMO, het gebouw ombouwen tot een appartementengebouw en de CASCO-eenheden verkopen.

De aangetrokken middelen zullen ook gebruikt worden voor de financiering van de kosten van het eerste jaar in verband met dit aanbod (financiële kosten, success fee).

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

Het project vergt een totale investering van 1.084.441 euro.

Het maximumbedrag van dit aanbod is dus niet voldoende om dit project uit te voeren, en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, zoals vermeld 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 investering zijn de volgende:

- Eigen vermogen: 134.441 €
- Lening van Ecco Nova Finance via crowdlending Ecco nova (herfinanciering): 950.000 €
- TOTAAL: 1.084.441 €

#### **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 15/06/2025.   |
|    | 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><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u></b><br/>         QLP 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 van de door ECCO NOVA FINANCE aan QLP geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan.</p> <p>QLP zal ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 3 maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6° van dit Deel IV.</p> <p>De toepassing door QLP 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 haar verstrekte lening heeft ontvangen.</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.   |
|    | Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement | 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.<br><br>De terugbetaling van de onderliggende waarde van dit aanbod heeft voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op de rekening-courant van de aandeelhouders of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders. Bijgevolg zullen deze voorschotten en andere schulden pas aan de vennoten en aandeelhouders worden terugbetaald wanneer dit aanbod volledig is terugbetaald.  |
| 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   | De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 8%.<br>De interesten beginnen te lopen op 15/06/2023 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.<br><br>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.<br><br>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. |
| 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 bijgevoegde aflossingstabel.   |
| 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

|                            |  |   |                            |      |
|----------------------------|--|---|----------------------------|------|
| 1°                         | Handelsnaam  | IMMO MARIPOSA   |                            |      |
|                            | Juridische vorm  | Naamloze Vennootschap (NV)  |                            |      |
|                            | Ondernemingsnummer   | 0451.469.276  |                            |      |
|                            | Land   | België  |                            |      |
|                            | Adres  | Edmond Machtenslaan 134<br>1080 Sint-Jans-Molenbeek   |                            |      |
|                            | Website  | /   |                            |      |
| 2°                         | Beschrijving van de activiteiten van de garant   | Verhuur en exploitatie van eigen of gehuurd residentieel vastgoed, met uitzondering van sociale woningen. |                            |      |
| 3°                         | Identiteit van de personen welke in bezit zijn van meer dan 5% van het kapitaal van de garant. | <table border="1"> <tr> <td>QUEEN'S LANE<br/>PROPERTIES</td> <td>100%</td> </tr> </table>                 | QUEEN'S LANE<br>PROPERTIES | 100% |
| QUEEN'S LANE<br>PROPERTIES | 100%   |   |                            |      |

|    |   |  |
|----|---|--|
| 4° | Met betrekking tot de transacties gesloten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° en/of verbonden personen andere dan aandeelhouders:<br>- 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;<br>- het bedrag of het percentage waarvoor de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling komen; of een passende negatieve verklaring | Op 31/03/2023, voorschot in rekening-courant van IMMO MARIPOSA NV aan QLP van 264.079,75€.   |
| 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  | QUEEN'S LANE PROPERTIES, représentée par Rachid CHAMI : bestuurder.  |
| 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  | Op 31/12/2022: QLP honoraria van 112.776,39€.  |
| 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 en het statuut en de controle van 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.   |
| 9° | Indien van toepassing, identiteit van de auditor  | /  |

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

|    |  |   |
|----|--|---|
| 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.   |
| 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 IMMO MARIPOSA 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 | De onderneming IMMO MARIPOSA verklaart dat haar eigen vermogen 10.622.535,75 € bedraagt en haar schuldenlast 14.566.747,27 € bedraagt op 31/03/2023.<br><br>De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 172 - LT leasing schulden voor roerende goederen : 44.683,86€ ;</li> <li>• 173 - Kredietinstellingen, financiële leasing en soortgelijke schulden : 12.381.788,71€ ;</li> </ul> |

|    |   |  |
|----|---|--|
|    |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 42/48 – Schulden op ten hoogste één jaar : 1.931.670,52€. Deze schulden zijn als volgt verdeeld :</li> <li>• 42 – Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen : 53.463,58 €</li> <li>• 43 – Financiële schulden : 71.400 €</li> <li>• 44 – Commerciële schulden : 598.632,59 €</li> <li>• 45 – Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten : 542.442,16 €</li> <li>• 47/48 – Overige schulden : 665.732,19 €</li> <li>• 492/3 – Overlopende rekeningen : 208.604,18 €</li> </ul> |
| 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 | /  |

## 2° Korte omschrijving van de omvang en aard van de waarborg;

De verbintenis van IMMO MARIPOSA als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, als garantie, van de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.

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

### Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden :

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

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 09/06/2023 om 23:59 uur, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van QLP terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 900.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van QLP en wordt de campagne verlengd tot 23/06/2023.

#### 2) De ondertekening van de akte van de hoofdelijke en ondeelbare borgstelling door de Projectontwikkelaar en de heer Chami.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan QLP wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 09/06/2023. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van QLP, terugbetaald aan de investeerders.

## BIJLAGEN

- 1) Indicatief aflossingsschema
- 2) Jaarrekening QLP van het boekjaar 2020-2021
- 3) Jaarrekening IMMO MARIPOSA van het boekjaar 2020-2021
- 4) Jaarrekening ECCO NOVA FINANCE van het boekjaar 2021
- 5) Gedetailleerde risicoanalyse
- 6) ECCO SCORE

## Bijlage 1

Indicatif aflossingschema voor een investering van € 1.000 (rente is bruto)



### ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Montant emprunté      | € 950.000                                 |
| Durée (années)        | 2   |
| Taux                  | 8,00%                                     |
| Type de remboursement | Remboursement du capital in fine (bullet) |

| Échéance | Annuité        | Intérêts     | Capital remboursé | Solde restant dû |
|----------|----------------|--------------|-------------------|------------------|
| 15-06-23 | € 0,00         |              |                   | € 950.000        |
| 15-06-24 | € 76.000,00    | € 76.000,00  | € 0,00            | € 950.000,00     |
| 15-06-25 | € 1.026.000,00 | € 76.000,00  | € 950.000,00      | € 0,00           |
| TOTAL    | € 1.102.000,00 | € 152.000,00 | € 950.000,00      |                  |



**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 : **QUEEN'S LANE PROPERTIES**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Avenue Louise

N° : 65

Boîte : 11

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

0889.039.741

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

24-08-2022

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 02-12-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-07-2021

au

30-06-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-07-2020

au

30-06-2021

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 6.7, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 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

**Chami Rachid**

Drève des Pins 8  
1420 Braine-l'Alleud  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

**CLIMAN SA**

0435673817  
Drève des Pins 8  
1420 Braine-l'Alleud  
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat : 2022-07-29

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Chami Rachid  
Drève des Pins 8  
1420 Braine-l'Alleud  
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>9.842.563</u></b>  | <b><u>23.456.665</u></b> |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>            | 6.1.1 | 21    |                          |                          |
| <b>Immobilisations corporelles</b>              | 6.1.2 | 22/27 | <b><u>2.664.761</u></b>  | <b><u>3.601.418</u></b>  |
| Terrains et constructions                       |       | 22    | 2.515.706                | 3.437.230                |
| Installations, machines et outillage            |       | 23    |                          |                          |
| Mobilier et matériel roulant                    |       | 24    | 149.055                  | 164.188                  |
| 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><u>7.177.802</u></b>  | <b><u>19.855.248</u></b> |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                        |       | 29/58 | <b><u>5.494.668</u></b>  | <b><u>3.020.462</u></b>  |
| <b>Créances à plus d'un an</b>                  |       | 29    | <b>0</b>                 | <b>231.300</b>           |
| Créances commerciales                           |       | 290   | 0                        | 231.300                  |
| 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><u>5.266.371</u></b>  | <b><u>2.757.694</u></b>  |
| Créances commerciales                           |       | 40    | 57.555                   | 221.897                  |
| Autres créances                                 |       | 41    | 5.208.816                | 2.535.797                |
| <b>Placements de trésorerie</b>                 |       | 50/53 |                          |                          |
| <b>Valeurs disponibles</b>                      |       | 54/58 | <b><u>221.716</u></b>    | <b><u>21.000</u></b>     |
| <b>Comptes de régularisation</b>                |       | 490/1 | <b><u>6.581</u></b>      | <b><u>10.468</u></b>     |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                         |       | 20/58 | <b><u>15.337.231</u></b> | <b><u>26.477.127</u></b> |

|  | Ann.    | Codes   | Exercice         | Exercice précédent |
|--|---------|---------|------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |         |         |                  |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                      |         |         |                  |                    |
| <b>Apport</b>  |         | 10/15   | <b>8.257.896</b> | <b>9.834.435</b>   |
| Capital  |         | 10/11   | <b>62.500</b>    | <b>62.500</b>      |
| Capital souscrit   |         | 10      | 62.500           | 62.500             |
| Capital non appelé   |         | 100     | 62.500           | 62.500             |
| En dehors du capital   |         | 101     |                  |                    |
| Primes d'émission  |         | 11      |                  |                    |
| Autres   |         | 1100/10 |                  |                    |
|  |         | 1109/19 |                  |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>                           |         |         |                  |                    |
|  |         | 12      |                  |                    |
| <b>Réserves</b>  |         |         |                  |                    |
| Réserves indisponibles                                       |         | 13      | <b>6.250</b>     | <b>6.250</b>       |
| Réserve légale   |         | 130/1   | 6.250            | 6.250              |
| Réserves statutairement indisponibles                        |         | 130     | 6.250            | 6.250              |
| Acquisition d'actions propres                                |         | 1311    |                  |                    |
| Soutien financier  |         | 1312    |                  |                    |
| Autres   |         | 1313    |                  |                    |
| Réserves immunisées  |         | 1319    |                  |                    |
| Réserves disponibles   |         | 132     |                  |                    |
|  |         | 133     |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>                           | (+)/(-) | 14      | <b>8.189.146</b> | <b>9.765.685</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>                         |         |         |                  |                    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                    |         |         |                  |                    |
| Pensions et obligations similaires                           |         | 160/5   |                  |                    |
| Charges fiscales   |         | 160     |                  |                    |
| Grosses réparations et gros entretien                        |         | 161     |                  |                    |
| Obligations environnementales                                |         | 162     |                  |                    |
| Autres risques et charges                                    |         | 163     |                  |                    |
|  |         | 164/5   |                  |                    |
| <b>Impôts différés</b>                                       |         |         |                  |                    |
|  |         | 168     |                  |                    |

|   | Ann. | Codes | Exercice          | Exercice précédent |
|---|------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>DETTES</b>   |      | 17/49 | <b>7.079.335</b>  | <b>16.642.693</b>  |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>  | 6.3  | 17    | <b>5.072.005</b>  | <b>13.357.257</b>  |
| Dettes financières  |      | 170/4 | 1.092.813         | 0                  |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées |      | 172/3 | 1.092.813         | 0                  |
| Autres emprunts   |      | 174/0 |                   |                    |
| Dettes commerciales   |      | 175   |                   |                    |
| Acomptes sur commandes  |      | 176   |                   |                    |
| Autres dettes   |      | 178/9 | 3.979.191         | 13.357.257         |
| <b>Dettes à un an au plus</b>   | 6.3  | 42/48 | <b>2.001.565</b>  | <b>3.279.105</b>   |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année                                    |      | 42    | 38.962            | 34.968             |
| Dettes financières  |      | 43    | 0                 | 2.753.359          |
| Etablissements de crédit  |      | 430/8 | 0                 | 2.753.359          |
| Autres emprunts   |      | 439   |                   |                    |
| Dettes commerciales   |      | 44    | 125.418           | 399.092            |
| Fournisseurs  |      | 440/4 | 125.418           | 399.092            |
| Effets à payer  |      | 441   |                   |                    |
| Acomptes sur commandes  |      | 46    |                   |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales                                       |      | 45    | 68.679            | 9.563              |
| Impôts  |      | 450/3 | 45.915            | 7.148              |
| Rémunérations et charges sociales   |      | 454/9 | 22.764            | 2.415              |
| Autres dettes   |      | 47/48 | 1.768.507         | 82.123             |
| <b>Comptes de régularisation</b>  |      | 492/3 | <b>5.765</b>      | <b>6.331</b>       |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>  |      | 10/49 | <b>15.337.231</b> | <b>26.477.127</b>  |

**COMPTE DE RÉSULTATS**

|  | Ann.    | Codes      | Exercice          | Exercice précédent |
|--|---------|------------|-------------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |         |            |                   |                    |
| Marge brute  | (+)/(-) | 9900       | 903.378           | -89.285            |
| Dont: produits d'exploitation non récurrents   |         | 76A        | 1.457.413         | 0                  |
| Chiffre d'affaires   |         | 70         |                   |                    |
| Approvisionnements, marchandises, services et biens divers   |         | 60/61      |                   |                    |
| Rémunérations, charges sociales et pensions  | (+)/(-) | 62         | 124.546           | 23.973             |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles     |         | 630        | 91.954            | 106.708            |
| 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      | 18.609            | 31.715             |
| 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>668.269</b>    | <b>-251.681</b>    |
| <b>Produits financiers</b>   |         | 6.4 75/76B | <b>2.381.352</b>  | <b>44.722</b>      |
| Produits financiers récurrents   |         | 75         | 59.857            | 41.188             |
| Dont: subsides en capital et en intérêts   |         | 753        |                   |                    |
| Produits financiers non récurrents   |         | 76B        | 2.321.495         | 3.533              |
| <b>Charges financières</b>   |         | 6.4 65/66B | <b>4.591.668</b>  | <b>173.411</b>     |
| Charges financières récurrentes  |         | 65         | 1.189.735         | 173.411            |
| Charges financières non récurrentes  |         | 66B        | 3.401.933         | 0                  |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>   | (+)/(-) | 9903       | <b>-1.542.047</b> | <b>-380.370</b>    |
| <b>Prélèvement sur les impôts différés</b>   |         | 780        |                   |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>   |         | 680        |                   |                    |
| <b>Impôts sur le résultat</b>  | (+)/(-) | 67/77      | <b>34.492</b>     | <b>2.983</b>       |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>  | (+)/(-) | 9904       | <b>-1.576.538</b> | <b>-383.353</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>-1.576.538</b> | <b>-383.353</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   | <b>8.189.146</b> | <b>9.765.685</b>   |
| (+)/(-) | (9905) | -1.576.538       | -383.353           |
| (+)/(-) | 14P    | 9.765.685        | 10.149.038         |
|         | 791/2  |                  |                    |
|         | 691/2  |                  |                    |
|         | 691    |                  |                    |
|         | 6920   |                  |                    |
|         | 6921   |                  |                    |
| (+)/(-) | (14)   | <b>8.189.146</b> | <b>9.765.685</b>   |
|         | 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        | <b>XXXXXXXXXX</b>       | <b>4.252.771</b>   |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |              |                         |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée                    | 8169         | 33.591                  |                    |
| Cessions et désaffectations  | 8179         | 879.175                 |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre                                | (+)/(-) 8189 |                         |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8199         | <b>3.407.186</b>        |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            |              |                         |                    |
|  | 8259P        | <b>XXXXXXXXXX</b>       |                    |
| <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        | <b>XXXXXXXXXX</b>       | <b>651.353</b>     |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |              |                         |                    |
| Actés  | 8279         | 91.954                  |                    |
| Repris   | 8289         |                         |                    |
| Acquis de tiers  | 8299         |                         |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations                    | 8309         | 3.014                   |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre                                | (+)/(-) 8319 | 2.131                   |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8329         | <b>742.425</b>          |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>                 | (22/27)      | <b><u>2.664.761</u></b> |                    |

|  | Codes        | Exercice         | Exercice précédent |
|--|--------------|------------------|--------------------|
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>                   |              |                  |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395P        | XXXXXXXXXX       | 19.855.248         |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |                  |                    |
| Acquisitions   | 8365         | 6.177.802        |                    |
| Cessions et retraits                                 | 8375         | 18.855.248       |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre                | (+)/(-) 8385 |                  |                    |
| Autres mutations                                     | (+)/(-) 8386 |                  |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395         | <b>7.177.802</b> |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455P        | XXXXXXXXXX       |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |                  |                    |
| Actées   | 8415         |                  |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8425         |                  |                    |
| Annulées   | 8435         |                  |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8445 |                  |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455         |                  |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525P        | XXXXXXXXXX       |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |                  |                    |
| Actées   | 8475         |                  |                    |
| Reprises   | 8485         |                  |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8495         |                  |                    |
| Annulées à la suite de cessions et retraits          | 8505         |                  |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8515 |                  |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525         | <b>0</b>         |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555P        | XXXXXXXXXX       |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       | (+)/(-) 8545 |                  |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555         |                  |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> | (28)         | <b>7.177.802</b> |                    |

**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**

| Codes  | Exercice         |
|--|------------------|
| (42)   | <b>38.962</b>    |
| 8912   | <b>160.807</b>   |
| 8913   | <b>4.911.198</b> |
| <b>DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)</b>   |                  |
| <b>Dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>  |                  |
| Dettes financières   |                  |
| 8921   |                  |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées  |                  |
| 891  |                  |
| Autres emprunts  |                  |
| 901  |                  |
| Dettes commerciales  |                  |
| 8981   |                  |
| Fournisseurs   |                  |
| 8991   |                  |
| Effets à payer   |                  |
| 9001   |                  |
| Acomptes sur commandes   |                  |
| 9011   |                  |
| Dettes salariales et sociales  |                  |
| 9021   |                  |
| Autres dettes  |                  |
| 9051   |                  |
| 9061   |                  |
| <b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>  |                  |
| <b>Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société</b> |                  |
| Dettes financières   |                  |
| 8922   | 1.131.775        |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées  |                  |
| 892  | 1.131.775        |
| Autres emprunts  |                  |
| 902  |                  |
| Dettes commerciales  |                  |
| 8982   |                  |
| Fournisseurs   |                  |
| 8992   |                  |
| Effets à payer   |                  |
| 9002   |                  |
| Acomptes sur commandes   |                  |
| 9012   |                  |
| Dettes fiscales, salariales et sociales  |                  |
| 9022   |                  |
| Impôts   |                  |
| 9032   |                  |
| Rémunérations et charges sociales  |                  |
| 9042   |                  |
| Autres dettes  |                  |
| 9052   |                  |
| 9062   | <b>1.131.775</b> |

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

## 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

| Codes  | Exercice         | Exercice précédent |
|--|------------------|--------------------|
| 9087   | 2                | 2                  |
| <b>PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE</b> |                  |                    |
| <b>Produits non récurrents</b>                                     |                  |                    |
| 76   | <b>3.778.908</b> | <b>3.533</b>       |
| (76A)  | 1.457.413        | 0                  |
| (76B)  | 2.321.495        | 3.533              |
| <b>Charges non récurrentes</b>                                     |                  |                    |
| 66   | <b>3.401.933</b> | <b>0</b>           |
| (66A)  |                  |                    |
| (66B)  | 3.401.933        | 0                  |
| <b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>  |                  |                    |
| <b>Intérêts portés à l'actif</b>                                   |                  |                    |
| 6502   | <b>0</b>         | <b>0</b>           |

**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 | 2.515.706 |
| 91621 | 1.248.500 |
| 91631 |           |
| 91711 |           |
| 91721 |           |
| 91811 |           |
| 91821 |           |
| 91911 |           |
| 91921 |           |
| 92011 |           |
| 92021 |           |



**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 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)**

| Exercice |
|----------|
|          |

**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  | 4.684.276 |
| 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

**Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation**

Nature des transactions

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

Nature des transactions

| Exercice |
|----------|
|          |



## RÈGLES D'ÉVALUATION

### I. Principes généraux

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

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

### II. Règles particulières

#### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif.

#### Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Amortissements actés pendant l'exercice

#### Immeuble:

L - NR - 3,00% - 3,00% - 0,00% - 0,00%

#### Aménagements immeuble:

L - NR - 10,00% - 10,00% - 0,00% - 0,00%

#### Matériel roulant:

L - NR - 20,00% - 20,00% - 0,00% - 0,00%

#### Matériel informatique:

L - NR - 20,00% - 33,33% - 0,00% - 0,00%

#### Mobilier:

L - NR - 10,00% - 20,00% - 0,00% - 0,00%

#### Immobilisations financières:

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

#### Dettes:

Le passif comporte des dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible. Ces dettes ne font pas l'objet d'un escompte porté à l'actif.

## AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

En vertu des articles 3:4-3:6 du Code des sociétés et des associations, les administrateurs justifient l'application des règles comptables dans une hypothèse de continuité.

Les administrateurs sont d'avis que la continuité peut raisonnablement se justifier de la manière suivante :

- La société continue de bénéficier du soutien et de la confiance de ses actionnaires et des sociétés qui leur sont liées.
- La société fait face à l'ensemble de ses engagements financiers, tant à court qu'à long terme

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

## 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>Brandhof SNC</b><br>0889901160<br>Société en nom collectif<br>Drève des Pins 8<br>1420 Braine-l'Alleud<br>BELGIQUE         | Actions                | 360         | 100 |                  | 2018-09-30   | EUR         |                        |              |
| <b>Mariposa SA</b><br>0451469276<br>Société anonyme<br>Boulevard Edmond Machtens 134<br>1080 Molenbeek-Saint-Jean<br>BELGIQUE | Actions                | 100         | 100 |                  | 2021-12-31   | EUR         | 2.208.980              | 125.866      |

**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 |
|---|---------------|
| <b>BRANDHOF</b><br>0889901160<br>Société en nom collectif<br>Drève des pins 8<br>1420 Braine-l'Alleud<br>BELGIQUE               |               |

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

323

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

|  | Codes | 1. Temps plein<br>(exercice) | 2. Temps partiel<br>(exercice) | 3. Total (T) ou total en<br>équivalents temps plein<br>(ETP)<br>(exercice) | 3P. Total (T) ou total en<br>équivalents temps plein<br>(ETP)<br>(exercice précédent) |
|--|-------|------------------------------|--------------------------------|--|---|
| <b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b> |       |                              |                                |  |   |
| Nombre moyen de travailleurs                             | 100   | 2                            |                                | 2  | 2   |
| Nombre d'heures effectivement prestées                   | 101   | 3.643                        |                                | 3.643  | 248   |
| Frais de personnel                                       | 102   | 124.546                      |                                | 124.546  | 23.973  |

#### A la date de clôture de l'exercice

##### Nombre de travailleurs

##### 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 sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

##### Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

| Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents<br>temps plein |
|-------|----------------|------------------|--|
| 105   | 2              | 0                | 2                                      |
| 110   | 2              |                  | 2                                      |
| 111   |                |                  |  |
| 112   |                |                  |  |
| 113   |                |                  |  |
| 120   | 1              | 0                | 1                                      |
| 1200  | 1              |                  | 1                                      |
| 1201  |                |                  |  |
| 1202  |                |                  |  |
| 1203  |                |                  |  |
| 121   | 1              | 0                | 1                                      |
| 1210  | 1              |                  | 1                                      |
| 1211  |                |                  |  |
| 1212  |                |                  |  |
| 1213  |                |                  |  |
| 130   |                |                  |  |
| 134   | 2              |                  | 2                                      |
| 132   |                |                  |  |
| 133   |                |                  |  |

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE****ENTRÉES**

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

**SORTIES**

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

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

**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  |        |

|      |               |                 |    |     |             |         |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|---------|
| 73   | 16/02/2022    | BE 0451.469.276 | 13 | EUR |             |         |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 22058.00284 | M-app 1 |

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

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

Dénomination: **IMMO MARIPOSA**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Blvd. Edmond Machtens

N°: 134

Boîte: 17

Code postal: 1080

Commune: Molenbeek-Saint-Jean

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0451.469.276

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

09-11-2006

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

13-01-2022

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

Exercice précédent 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:

M-app 6.1.1, M-app 6.2, M-app 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7.1, M-app 7.2, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

**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

**VAN LIER Julie**

Gemeenteheide 2  
2820 Bonheiden  
BELGIQUE

Début de mandat: 12-06-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué

**VAN LIER Danielle**

Winson Churchill 34/14  
1180 Uccle  
BELGIQUE

Début de mandat: 12-06-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur

**VAN LIER Sophie**

Konigin Astridplein 50/5  
9900 Eeklo  
BELGIQUE

Début de mandat: 12-06-2017

Fin de mandat: 30-06-2023

Administrateur délégué



|    |                 |  |           |
|----|-----------------|--|-----------|
| N° | BE 0451.469.276 |  | M-app 2.2 |
|----|-----------------|--|-----------|

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

Les comptes annuels ont 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.

|                        |
|------------------------|
| <b>COMPTES ANNUELS</b> |
|------------------------|

## 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>1.711.535</u></b> | <b><u>1.768.964</u></b> |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>            | 6.1.1 | 21    |                         |                         |
| <b>Immobilisations corporelles</b>              | 6.1.2 | 22/27 | <b>1.711.170</b>        | <b>1.768.599</b>        |
| Terrains et constructions                       |       | 22    | 1.711.170               | 1.768.599               |
| 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>365</b>              | <b>365</b>              |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                        |       | 29/58 | <b><u>762.106</u></b>   | <b><u>438.256</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>29.747</b>           | <b>20.739</b>           |
| Créances commerciales                           |       | 40    |                         | 872                     |
| Autres créances                                 |       | 41    | 29.747                  | 19.867                  |
| <b>Placements de trésorerie</b>                 |       | 50/53 |                         |                         |
| <b>Valeurs disponibles</b>                      |       | 54/58 | <b>710.508</b>          | <b>381.276</b>          |
| <b>Comptes de régularisation</b>                |       | 490/1 | <b>21.851</b>           | <b>36.241</b>           |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                         |       | 20/58 | <b>2.473.641</b>        | <b>2.207.220</b>        |



## COMPTE DE RÉSULTATS

|  | Ann. | Codes  | Exercice       | Exercice précédent |
|--|------|--------|----------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |      |        |                |                    |
| Marge brute (+)/(-)  |      | 9900   | 384.028        | 396.218            |
| 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     | 48.630         | 50.791             |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles             |      | 630    | 62.649         | 62.522             |
| 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  | 90.177         | 35.247             |
| 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>182.572</b> | <b>247.658</b>     |
| <b>Produits financiers</b>   |      | 75/76B | <b>1.147</b>   | <b>33</b>          |
| Produits financiers récurrents   |      | 75     | 1.147          | 33                 |
| Dont: subsides en capital et en intérêts   |      | 753    |                |                    |
| Produits financiers non récurrents   |      | 76B    |                |                    |
| <b>Charges financières</b>   |      | 65/66B | <b>1.809</b>   | <b>245</b>         |
| Charges financières récurrentes  |      | 65     | 1.809          | 245                |
| Charges financières non récurrentes  |      | 66B    |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>   |      | 9903   | <b>181.909</b> | <b>247.446</b>     |
| <b>Prélèvement sur les impôts différés</b>   |      | 780    |                |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>   |      | 680    |                |                    |
| <b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>  |      | 67/77  | <b>56.044</b>  | <b>31.718</b>      |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>  |      | 9904   | <b>125.866</b> | <b>215.727</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>125.866</b> | <b>215.727</b>     |

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|   |                | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|---|----------------|-------|----------------|--------------------|
| <b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>                  | <b>(+)/(-)</b> | 9906  | <b>231.286</b> | <b>105.420</b>     |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter           | (+)/(-)        | 9905  | 125.866        | 215.727            |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent | (+)/(-)        | 14P   | 105.420        | -110.307           |
| <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>                  | <b>(+)/(-)</b> | 14    | <b>231.286</b> | <b>105.420</b>     |
| <b>Intervention des associés dans la perte</b>      |                | 794   |                |                    |
| <b>Bénéfice à distribuer</b>                        |                | 694/7 |                |                    |
| Rémunération de l'apport                            |                | 694   |                |                    |
| Administrateurs ou gérants                          |                | 695   |                |                    |
| Travailleurs  |                | 696   |                |                    |
| Autres allocataires                                 |                | 697   |                |                    |

## ANNEXE

### IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 8199P | XXXXXXXXXX | 2.171.834          |
| 8169  | 5.220      |                    |
| 8179  |            |                    |
| 8189  |            |                    |
| 8199  | 2.177.054  |                    |
| 8259P | XXXXXXXXXX |                    |
| 8219  |            |                    |
| 8229  |            |                    |
| 8239  |            |                    |
| 8249  |            |                    |
| 8259  |            |                    |
| 8329P | XXXXXXXXXX | 403.235            |
| 8279  | 62.649     |                    |
| 8289  |            |                    |
| 8299  |            |                    |
| 8309  |            |                    |
| 8319  |            |                    |
| 8329  | 465.884    |                    |
| 22/27 | 1.711.170  |                    |

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

|  | Codes        | Exercice     | Exercice précédent |
|--|--------------|--------------|--------------------|
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395P        | XXXXXXXXXXXX | <b>365</b>         |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |              |                    |
| Acquisitions   | 8365         |              |                    |
| Cessions et retraits                                 | 8375         |              |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre                | (+)/(-) 8385 |              |                    |
| Autres mutations                                     | (+)/(-) 8386 |              |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>   | 8395         | <b>365</b>   |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455P        | XXXXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |              |                    |
| Actées   | 8415         |              |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8425         |              |                    |
| Annulées   | 8435         |              |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8445 |              |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>            | 8455         |              |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525P        | XXXXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       |              |              |                    |
| Actées   | 8475         |              |                    |
| Reprises   | 8485         |              |                    |
| Acquises de tiers                                    | 8495         |              |                    |
| Annulées à la suite de cessions et retraits          | 8505         |              |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre               | (+)/(-) 8515 |              |                    |
| <b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>   | 8525         |              |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555P        | XXXXXXXXXXXX |                    |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                       | (+)/(-) 8545 |              |                    |
| <b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>   | 8555         |              |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> | 28           | <b>365</b>   |                    |

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

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

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

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

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

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

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

#### II. Règles particulières

##### Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :  
frais de constitution - notaire Jacobs

##### Frais de restructuration :

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

##### Immobilisations incorporelles :

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

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

##### Immobilisations corporelles :

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

##### Amortissements actés pendant l'exercice :

|   | Méthode                                      | Base                                | Taux en %                |                                  |
|---|--|-------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Actifs  | L (linéaire)<br>D (dégressive)<br>A (autres) | NR (non réévaluée)<br>G (réévaluée) | Principal<br>Min. - Max. | Frais accessoires<br>Min. - Max. |
| + 1. Frais d'établissement                                  | L  |                                     | 20.00 - 0.00             | 20.00 - 0.00                     |
| + 2. Immobilisations incorporelles                          |  |                                     |                          |                                  |
| + 3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux * | L  |                                     | 3.00 - 0.00              | 3.00 - 0.00                      |
| + 4. Installations, machines et outillage *                 |  |                                     | 20.00 - 20.00            | 20.00 - 20.00                    |
| + 5. Matériel roulant *                                     |  |                                     |                          |                                  |
| + 6. Matériel de bureau et mobilier*                        |  |                                     |                          |                                  |
| + 7. Autres immobilisations corp. *                         |  |                                     | 0.00 - 0.00              | 0.00 - 0.00                      |

\* 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 :

##### Fabrications :

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



|    |                 |  |           |
|----|-----------------|--|-----------|
| N° | BE 0451.469.276 |  | M-app 6.5 |
|----|-----------------|--|-----------|

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

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

| Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) | 3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) |     |
|---|-------|----------------|------------------|--|---|-----|
|   |       | (exercice)     | (exercice)       | (exercice)   | (exercice précédent)                                    |     |
| Nombre moyen de travailleurs                      | 100   |                |                  | ETP  | 0,7   | ETP |
| Nombre d'heures effectivement prestées            | 101   |                |                  | T  | 1.267   | T   |
| Frais de personnel                                | 102   |                |                  | T  | 50.791  | T   |

| 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   |                |                  |                                     |
| <b>Par type de contrat de travail</b>                  |       |                |                  |                                     |
| Contrat à durée indéterminée                           | 110   |                |                  |                                     |
| Contrat à durée déterminée                             | 111   |                |                  |                                     |
| Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini | 112   |                |                  |                                     |
| Contrat de remplacement                                | 113   |                |                  |                                     |
| <b>Par sexe et niveau d'études</b>                     |       |                |                  |                                     |
| Hommes   | 120   |                |                  |                                     |
| de niveau primaire                                     | 1200  |                |                  |                                     |
| de niveau secondaire                                   | 1201  |                |                  |                                     |
| de niveau supérieur non universitaire                  | 1202  |                |                  |                                     |
| de niveau universitaire                                | 1203  |                |                  |                                     |
| Femmes   | 121   |                |                  |                                     |
| de niveau primaire                                     | 1210  |                |                  |                                     |
| de niveau secondaire                                   | 1211  |                |                  |                                     |
| de niveau supérieur non universitaire                  | 1212  |                |                  |                                     |
| de niveau universitaire                                | 1213  |                |                  |                                     |
| <b>Par catégorie professionnelle</b>                   |       |                |                  |                                     |
| Personnel de direction                                 | 130   |                |                  |                                     |
| Employés   | 134   |                |                  |                                     |
| Ouvriers   | 132   |                |                  |                                     |
| Autres   | 133   |                |                  |                                     |

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**

**ENTRÉES**

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

**SORTIES**

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

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

**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  |        |

**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  approuvés par l'assemblée générale du

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

au

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 |
|--|---------------------------------------|---------|-------|--------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |                                       |         |       |              |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                      |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Apport</b>  |                                       |         |       |              |                    |
|  | Disponible                            |         | 10/15 | <u>5.000</u> |                    |
|  | Indisponible                          |         | 10/11 | <b>5.000</b> |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>                           |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Réserves</b>  |                                       |         |       |              |                    |
|  | Réserves indisponibles                |         | 110   |              |                    |
|  | Réserves statutairement indisponibles |         | 111   | 5.000        |                    |
|  | Acquisition d'actions propres         |         | 12    |              |                    |
|  | Soutien financier                     |         | 13    |              |                    |
|  | Autres                                |         | 130/1 |              |                    |
|  | Réserves immunisées                   |         | 1311  |              |                    |
|  | Réserves disponibles                  |         | 1312  |              |                    |
|  |                                       |         | 1313  |              |                    |
|  |                                       |         | 1319  |              |                    |
|  |                                       |         | 132   |              |                    |
|  |                                       |         | 133   |              |                    |
|  | <b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>    | (+)/(-) | 14    |              |                    |
| <b>Subsides en capital</b>                                   |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b> |                                       |         |       |              |                    |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>                         |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                    |                                       |         |       |              |                    |
|  | Pensions et obligations similaires    |         | 15    |              |                    |
|  | Charges fiscales                      |         | 19    |              |                    |
|  | Grosses réparations et gros entretien |         | 16    |              |                    |
|  | Obligations environnementales         |         | 160/5 |              |                    |
|  | Autres risques et charges             |         | 160   |              |                    |
| <b>Impôts différés</b>                                       |                                       |         |       |              |                    |
|  |                                       |         | 161   |              |                    |
|  |                                       |         | 162   |              |                    |
|  |                                       |         | 163   |              |                    |
|  |                                       |         | 164/5 |              |                    |
|  |                                       |         | 168   |              |                    |



|   | Ann. | Codes | Exercice          | Exercice précédent |
|---|------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>DETTES</b>   |      | 17/49 | <b>15.018.780</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**

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

| Codes        | Exercice   | Exercice précédent |
|--------------|------------|--------------------|
| 8059P        | XXXXXXXXXX |                    |
| 8029         | 11.159     |                    |
| 8039         |            |                    |
| (+)/(-) 8049 |            |                    |
| 8059         | 11.159     |                    |
| 8129P        | XXXXXXXXXX |                    |
| 8079         | 2.796      |                    |
| 8089         |            |                    |
| 8099         |            |                    |
| 8109         |            |                    |
| (+)/(-) 8119 |            |                    |
| 8129         | 2.796      |                    |
| (21)         | 8.363      |                    |

**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 %      |
| Outillage                    | 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.

**RISICOANALYSE**

| Technische criteria  | Waarde                | Ranking     | Weging | Commentaar  |
|--|-----------------------|-------------|--------|---|
| Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie | Vastgoed              | 3           | 5      | Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2 |
| Status van de vergunning(en)   | Vrij van alle bezwaar | 5           | 5      |   |
| Complexiteit van de financiering   |                       | 3           | 3      |   |
| Ervaring van de projectontwikkelaar  |                       | 4           | 5      |   |
| <b>TOTAAL</b>  |                       | <b>3,83</b> |        |   |

| Financiële criteria  | Waarde | Ranking     | Weging | Commentaar   |
|--|--------|-------------|--------|--|
| Geprojecteerd percentage eigen vermogen  | +40%   | 5           | 5      | Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5                              |
| Geprojecteerde ratio Eigen vermogen/ Quasi eigen vermogen  | +66%   | 5           | 5      | 0 tot 25% = exclusion ; 25 tot 35% = 1 ; 36 tot 45% = 2 ; 46 tot 55% = 3 ; 56 tot 65% = 4 ; +66% = 5                           |
| Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde  |        | 3           | 10     | Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 40% = 3 ; 40 tot 45% = 4 ; + 45% = 5                       |
| Ratio Loan-to-Value  | 87%    | 1           | 5      | 0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; +80% = 1  |
| Voorverkoop  |        | 1           | 5      | 0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5   |
| Einde van de respijtperiode op de rente  |        | 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   |        | 2           | 5      | Constante afschrijving van kapitaal = 5 ; Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2 |
| Looptijd van de lening   |        | 5           | 4      | 0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1                 |
| Voorwaarden voor het ter beschikking stellen van de middelen & verplichting tot vervroegde aflossing | NVT    |             |        |  |
| Aangeboden aanvullende garanties   |        | 5           | 5      | Ja = 5 ; Nee = Niet van toepassing   |
| Hypotheekregistratie   | NVT    |             | 0      | Ja = 5 ; Nee = Niet van toepassing   |
| <b>TOTAAL</b>  |        | <b>3,40</b> |        |  |

| Criteria            | Ranking     | Weging | Commentaar |
|---------------------|-------------|--------|------------|
| Technische criteria | 3,83        | 3      |            |
| Financiële criteria | 3,40        | 5      |            |
| <b>TOTAAL</b>       | <b>3,57</b> |        |            |

|                     |          |                                  |
|---------------------|----------|----------------------------------|
| <b>RISICONIVEAU</b> | <b>2</b> | <b>Volgens analyse ECCO NOVA</b> |
|---------------------|----------|----------------------------------|

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Categorisering van het risico</b> |   |
| CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)              | 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 (ZEER HOOG)              | Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA) |

Ecco Score Vastgoed

| Criteria  | Waarde | Punten | Commentaar  |
|---|--------|--------|---|
| <b>Environment (E)</b>  |        |        |   |
| <b>1. Type constructie</b>  |        |        |   |
| Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein   |        | 30     |   |
| Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein  |        | 35     |   |
| Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen                     |        | 40     |   |
| Lichte renovatie (frames)   |        | 40     |   |
| Sloop/ nieuwe heropbouw   |        | 45     |   |
| Uitbreiding van het gebouw  |        | 50     |   |
| Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)  | JA     | 55     | Om de energieprestaties van het gebouw aanzienlijk te verbeteren, omvat dit renovatieproject de vervanging van de ramen, de isolatie van het dak en de restauratie en isolatie van de gevels. |
| <b>2. Mobiliteit</b>  |        |        |   |
| Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble   | 8,92   | 8,92   | De residentie ligt in het noordwesten van Brussel, op minder dan 1 km van de tram-,trein- en busstations.   |
| Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit                              | JA     | 10     | In de kelder is ruimte voor 63 fietsen, waarvan 50 elektrische fietsen beschikbaar zijn voor de mede-eigenaars.   |
| <b>3. Energie</b>   |        |        |   |
| Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)                      |        | 10     |   |
| Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)                     | JA     | 5      | De Projectontwikkelaar voorziet een EPB B score voor de Residentie  |
| Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 170 (EPB C en lager)                   |        | 0      |   |
| <b>4. Waterbeheer</b>   |        |        |   |
| Intelligent regenwaterbeheer  |        | 5      |   |
| <b>5. Constructiemethode</b>  |        |        |   |
| Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen   |        | 10     |   |
| <b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>                                 |        |        |   |
| Lager dan 45%   |        | 0      |   |
| Goed of beter dan 45%   |        | 10     |   |
| Zeer goed of meer dan 55%   |        | 20     |   |
| Uitstekend of meer dan 65%  |        | 30     |   |
| Uitmunten of meer dan 85%   |        | 40     |   |
| <b>SOCIAL (S)</b>   |        |        |   |
| Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)                      | JA     | 5      | Het project zal profiteren van een groene omgeving rond de woning.  |
| Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.) |        | 10     |   |
| Verhuur aan een sociale makelaar  |        | 10     |   |
| <b>GOUVERNANCE (G)</b>  |        |        |   |
| <b>Profiel van de kredietnemer</b>  |        |        |   |
| Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk                    |        | 10     |   |
| Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied                                  | JA     | 5      | De oplevering van het gebouw door CASCO komt tegemoet aan een problematiek van toegankelijkheid van woningen (groen krediet en 6% BTW op de opleveringswerkzaamheden).                        |

|                   |           |                  |
|-------------------|-----------|------------------|
| <b>Ecco score</b> | <b>89</b> | <b>Zeer goed</b> |
|-------------------|-----------|------------------|

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <b>Categorisering van de Ecco-score</b> |                            |
| 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        |