

# spreds

## Note d'Information relative à l'offre pour l'émission de Notes Participatives CarJo 2A

par Spreds Finance

Ce document a été établi le 8 novembre 2019.

**Le présent document n'est pas un prospectus et n'a pas été vérifié ou approuvé par l'autorité des services et marchés financiers.**

**Attention: L'investisseur est susceptible de perdre tout ou partie de son investissement et/ou de ne pas obtenir le rendement escompté.**

**Les instruments de placement ne sont pas cotés: L'investisseur risque d'éprouver de grandes difficultés à vendre sa position à un tiers au cas où il le souhaiterait.**

### I. Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placements offerts, spécifique à l'offre concernée

Avant d'investir dans les Notes participatives émises par Spreds Finance, l'Investisseur est invité à examiner attentivement les facteurs de risque décrits ci-après qui, individuellement ou dans leur ensemble, peuvent avoir une influence significative sur Spreds Finance et affecter ces capacités à remplir ses obligations résultant de l'émission des Notes participatives.

Toute décision d'investir dans les Notes participatives doit être fondée sur un examen exhaustif de l'ensemble de la présente note d'information. Tout investisseur qui envisage de souscrire aux Notes participatives doit effectuer sa propre analyse de la solvabilité, de l'activité, de la situation financière et des perspectives de Spreds Finance et de CarJo.co. Les Notes participatives n'offrent aucune garantie de performance future ou de remboursement de capital. Les investisseurs doivent par conséquent comprendre et être pleinement conscients du fait que l'investissement proposé dans les Notes participatives comporte des risques de perte partielle ou totale du capital investi.

L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la liste des risques présentés ci-dessous n'est pas et ne se veut pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues à la date de rédaction de la note d'information. Il faut donc comprendre que d'autres risques, inconnus, improbables ou dont la survenance n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur Spreds Finance, ses activités ou sa situation financière, peuvent également exister.

#### I.1. Les risques liés à Spreds Finance

##### Risque d'insolvabilité de Spreds Finance

L'impact d'une insolvabilité de Spreds Finance sur les Titulaires de Notes participatives est limité du fait de la protection offerte par la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finance (la « **Loi du 18 décembre 2016** »). Cette loi prévoit en effet que si un véhicule de financement tel que Spreds Finance investit dans plusieurs émetteurs-entrepreneurs,

chaque participation détenue ou prêt accordé à un même émetteur-entrepreneur doit être comptabilisé dans un compartiment distinct des actifs du véhicule de financement et doit faire l'objet d'un traitement comptable approprié, étant entendu que les comptes du véhicule de financement doivent être établis par compartiment. Tout engagement et toute opération du véhicule de financement est, à l'égard de la contrepartie, clairement attribué à un ou plusieurs compartiments. La contrepartie en sera dûment informée. Par dérogation aux Articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les actifs d'un compartiment donné sont exclusivement affectés à la garantie des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment. Cela signifie que l'incapacité de Spreds Finance à payer ses dettes (dans la mesure où elles ne sont pas affectées à ses compartiments) n'aura aucun effet sur les droits des investisseurs, puisque les actifs sous-jacents du compartiment pour le compte duquel les Notes participatives sont émises ne serviront qu'à payer les dettes de Spreds Finance à leurs Titulaires de Notes participatives.

Toutefois, en l'absence de jurisprudence relative à l'insolvabilité d'un véhicule de financement compartimenté tel que Spreds Finance, si une telle insolvabilité devait survenir (par exemple parce que les frais généraux non affectés à un compartiment dépassent les revenus de Spreds Finance), les Titulaires de Notes participatives pourraient courir le risque de subir un retard important dans le recouvrement de leur investissement, même si les actifs du compartiment concerné sont suffisants pour couvrir la responsabilité de Spreds Finance à leur égard.

### **Les risques liés au montant des dépenses associées aux actifs sous-jacents**

Le risque est lié au fait que dû au 5 % prélevés à titre de Frais de Souscription (facturés en sus du Montant Nominal) et dû aux Dépenses liées aux Actifs sous-jacents prises en charge par les Détenteurs de Notes, les rendements des Notes peuvent être négatifs même si le Produit perçu par Spreds Finance sur les actions de CarJo.co excède le montant investi dans CarJo.co au moment de l'émission des Notes. Le montant des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents, qui ne sont pas plafonnées, ne peut pas être déterminé à ce stade.

Il est à noter cependant que la plupart des décisions de prise en charge des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents (tel que défini ci-dessous), par exemple pour toutes les Dépenses liées aux Actifs sous-jacents autres que les dépenses imposées par la loi ou liées au traitement des taxes prélevées sur les Actifs sous-jacents, feront l'objet d'une assemblée générale des Détenteurs de Notes participatives, et la tenue d'une telle assemblée générale sera régie par l'Article 28, §1, 1° de la Loi du 18 Décembre 2016. L'approbation par les Détenteurs de Notes participatives des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents peut induire une situation où les Détenteurs de Notes participatives devront payer une somme supplémentaire à Spreds Finance afin de couvrir le pré-financement desdites Dépenses.

## **I.2. Les risques liés à CarJo.co et à l'Actif Sous-Jacent**

### **Les risques liés aux valeurs inférieures aux actions de CarJo.co**

En cas de non réalisation des prévisions émises, il y a effectivement un risque que les valeurs des actions de CarJo.co soient inférieures à celles prévues, ce qui conduirait à un rendement inférieur, voire inexistant ou négatif, pour les Investisseurs.

### **Les risques liés à l'insolvabilité de CarJo.co**

Il convient de souligner aux Investisseurs l'existence du risque d'insolvabilité de CarJo.co, dont les actions sont les Actifs sous-jacents des Notes participatives, sans garantie de retours sur investissement ; en général, les risques qui touchent les performances de CarJo.co constituent ainsi indirectement les risques inhérents aux Notes participatives (par exemple, la faillite de CarJo.co conduirait à la perte partielle ou totale de l'investissement), ce qui expose les Investisseurs à un risque portant à la fois sur Spreds Finance, l'Émetteur, et sur CarJo.co.

## **I.3. Les risques liés aux Notes participatives**

### **L'absence d'un rendement fixe et d'une date prédéterminée de remboursement en numéraire**

La date de remboursement en numéraire dépend de la date à laquelle Spreds Finance transfère les actions de

CarJo.co acquis grâce au produit des Notes participatives, et la détermination de ladite date ne dépend pas de la volonté des Détenteurs de Notes participatives.

## **Le risque que Spreds Finance ne trouve pas d'acheteur pour sa participation dans CarJo.co**

Investir dans des actions de jeunes entreprises comporte le risque de ne trouver aucun acquéreur pour ses actions, ou de ne pas trouver d'acheteur à un prix correct assurant un rendement conforme au marché, ou de ne pas trouver d'acheteur dans une période de temps raisonnable. Spreds Finance fera tous les efforts possibles, dans la mesure de ses compétences, pour obtenir le meilleur prix possible, cependant du fait des restrictions contractuelles et statutaires des Actions de CarJo.co (dont entre autres l'obligation de sortie conjointe), Spreds Finance pourrait se voir dans l'obligation de vendre les actions CarJo.co à une période ou à des conditions qui ne sont pas favorables aux Détenteurs de Notes participatives. Spreds Finance ne peut en conséquence garantir sa capacité à agir dans les meilleurs intérêts des Détenteurs de Notes participatives. Par conséquent, les Détenteurs de Notes participatives ne sont pas sûrs de recouvrer les montants qu'ils ont investis. Toute décision de Spreds Finance de vendre des actions de CarJo.co sera soumise à l'approbation des Détenteurs de Notes participatives représentant au minimum 75 % des Notes participatives en circulation, sauf si Spreds Finance est obligé de les vendre en vertu d'une disposition contractuelle ou statutaire (ex : clause de sortie conjointe dans une convention entre actionnaires ou dans les statuts de CarJo.co. Dans tous les cas, si les Détenteurs de Notes participatives décident de vendre les actions de CarJo.co, il n'est pas exclu que Spreds Finance reporte une partie du remboursement des Notes participatives jusqu'à l'expiration de la période durant laquelle Spreds Finance est tenu de d'indemniser le cessionnaire (l'acheteur) des Actifs sous-jacents conformément aux dispositions de garantie convenues avec le cessionnaire (l'acheteur) desdits Actifs, ou de payer les taxes relatives aux (à la cession des) Actifs sous-jacents. Dans un tel cas, le remboursement peut être reporté jusqu'à concurrence du montant maximum desdites obligations de garantie ou desdites taxes (ou si ces montants ne sont pas déterminés, pour une condition raisonnable déterminée par Spreds Finance et pour couvrir ces éventuelles obligations de Spreds Finance), et le remboursement doit être effectué dans son intégralité, le cas échéant, le septième jour ouvrable à compter de la date d'expiration de la période durant laquelle Spreds Finance est tenu de s'acquitter des obligations ou des taxes précitées. Durant cette période de garantie, Spreds pourrait se voir obligé de compenser les dommages subis par l'acheteur découlant d'un manquement aux engagements et aux garanties, ce qui pourrait entraîner la réduction des revenus perçus par les Détenteurs de Notes participatives.

## **L'absence de diversification**

Dans la mesure où les Notes participatives sont liées à la performance d'une entreprise à vocation unique, et dans la mesure où les obligations de Spreds Finance dépendent des rendements obtenus par Spreds Finance de ses investissements dans ladite entreprise à vocation unique, les Détenteurs de Notes participatives ne bénéficient pas de la protection fournie par une politique de diversification des placements.

## **Manque de liquidité**

Un détenteur de Notes participatives peut ne pas trouver d'acheteur pour les Notes participatives qu'il souhaiterait vendre, ou peut ne pas pouvoir vendre ses Notes participatives au prix escompté. Le manque de liquidité des Notes participatives émises par Spreds Finance découle du fait que ces Notes participatives (i) ne sont pas cotées publiquement, (ii) n'ont pas de rendement fixe, et (iii) n'incluent pas de date de remboursement prédéterminée. Ce risque est par conséquent considérable, et il convient de souligner aux Investisseurs l'existence du risque de ne pas pouvoir revendre les Notes participatives avant la date de remboursement, qui, tel qu'il est expliqué ci-dessus, est inconnue. Aucune liquidité des Notes participatives n'est garantie et il incombe à l'investisseur de trouver par lui-même un acheteur pour ses Notes participatives, le cas échéant. Pour finir, et du fait de l'absence d'un marché d'échange pour les Notes participatives, il n'existe aucun moyen d'établir adéquatement une méthode de tarification comparative pour les Notes participatives.

## 2. Informations relatives à l'émetteur des instruments de placement

### 2.1. Identité de l'Émetteur

#### L'Émetteur

L'Émetteur des Notes participatives est Spreds Finance. Spreds Finance a été constituée le 13 septembre 2013 sous la forme d'une société anonyme (SA) de droit belge. Elle est enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise BE 0538.839.354. Le siège social est situé à Place Sainte-Gudule 5, 1000 Bruxelles, Belgique.

#### Activités principales

Spreds Finance est une entité destinée à servir de « véhicule de financement », au sens de l'article 4, 7° de la Loi Crowdfunding du 18 décembre 2016, qui permet à Spreds SA (sa société mère telle que décrite au point 3 du présent Titre) de fournir exclusivement des services de financement alternatif sous la forme de prises de participations (fonds propres ou dettes) dans des entreprises.

L'activité principale de Spreds Finance est d'aider des entreprises à accéder au financement en prenant des participations dans leur capital ou en leur accordant des crédits. Pour ce faire, elle émet des titres destinés au grand public ou à des Investisseurs professionnels.

Spreds Finance se finance par l'émission de titres tels que les Notes participatives qui s'adressent à toute personne souhaitant investir dans des sociétés. Le produit de chacune de ces émissions est destiné à l'investissement dans une société cible spécifique sous la forme d'un investissement en capital ou d'autres formes de financement telles que le crédit sous forme de prêts. Spreds Finance ne s'endette pas auprès de banques ou d'autres institutions et n'a donc pas à faire face à des remboursements à échéance fixe.

Spreds Finance n'a pas de personnel et confie la gestion quotidienne à son administration générale, Spreds SA, qui gère la sélection, l'analyse, le suivi et la revente des investissements réalisés par Spreds Finance.

#### Actionnaires principaux

Spreds Finance a Spreds SA comme actionnaire majoritaire (99,9 %).

#### Transactions entre l'Émetteur et ses principaux actionnaires ou toute autre partie liée

Spreds Finance a conclu une convention de gestion avec sa société mère, Spreds SA.

En dehors de ce contrat, aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cours normal des affaires) n'est à noter.

#### Organe légal d'administration

Spreds Finance est gérée par un conseil d'administration composé de trois administrateurs qui ne sont pas rémunérés, à l'exception de Spreds SA pour sa fonction d'administrateur délégué. Actuellement, les trois administrateurs sont :

- Spreds SA (représentée par Charles-Albert de Raditzky d'Ostrowick en sa qualité de représentant permanent) ;
- Ya-K Consulting SA (représentée par Gilles van der Meerschen en sa qualité de représentant permanent) et ;
- Impact Square SPRL (représentée par Alex Houtart en sa qualité de représentant permanent).

La gestion quotidienne de Spreds Finance a été déléguée à Spreds SA, nommée administrateur délégué par décision du conseil d'administration du 13 septembre 2013.

#### Rémunération des dirigeants

En 2018, Spreds SA a reçu un montant de 149 344,02 € en rémunération de ses fonctions d'administrateur délégué.

## **Condamnations des dirigeants**

Aucun des membres du conseil d'administration de Spreds Finance n'a été condamné pour une infraction visée à l'article 20 de la Loi Bancaire du 25 avril 2014.

## **Conflits d'intérêts**

Il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de gestion.

## **Auditeur**

Spreds Finance a désigné comme réviseur Jean-François Hubin, de la société Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises s.c.c.r.l. (auditeurs), De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, Belgique (numéro d'autorisation : BI60).

## **2.2. Informations financières concernant l'Emetteur**

### **Historique financier**

Les comptes annuels de Spreds Finance au 31 décembre 2017 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 4 juin 2018 et par l'assemblée générale des actionnaires du 20 juin 2018.

Les comptes annuels au 31 décembre 2018 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 6 juin 2019 et par l'assemblée générale des actionnaires du 20 juin 2019.

Ces comptes annuels, ainsi que le rapport des réviseurs, sont joints en annexe I, et sont établis selon les normes comptables belges.

### **Déclaration sur le fonds de roulement**

Spreds Finance n'est dans l'obligation d'effectuer des paiements aux Titulaires de Notes participatives et à Spreds SA (frais de gestion) que dans la mesure des liquidités qu'elle reçoit effectivement de ses investissements dans les actifs sous-jacents ou du produit des Notes participatives. Spreds Finance est également tenue de payer des frais de gestion à Spreds SA, mais ces frais ne peuvent jamais dépasser une somme correspondant aux frais payés à Spreds Finance par les Titulaires de Notes participatives et les sociétés dans lesquelles Spreds Finance investit moins un montant limité de dépenses administratives courantes de Spreds Finance qui ne peuvent pas être affectées à ses compartiments. Spreds Finance doit également verser à Spreds SA une certaine part du bénéfice réalisé par certains compartiments, mais dans la mesure où cette somme n'est payable qu'en cas de bénéfice, ce paiement à Spreds SA ne peut compromettre la trésorerie de Spreds Finance.

Par conséquent, Spreds Finance ne se retrouvera jamais dans une situation où sa trésorerie est insuffisante pour procéder aux paiements qu'elle est tenue d'effectuer. Il se peut toutefois qu'un compartiment de Spreds Finance enregistre des pertes si les dépenses affectées à ce compartiment dépassent ses revenus (par exemple, si Spreds Finance est impliquée dans un litige au nom d'un compartiment, ces coûts seront affectés et supportés par ce compartiment, et ces coûts peuvent ne pas être couverts par les revenus du compartiment).

### **Déclaration sur le niveau de capitaux propres à l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles**

Spreds Finance a un capital de 61 500 € et n'a pas de dettes autres que les dettes liées à ses activités d'émetteur de notes. Ces dettes envers les titulaires de notes sont des dettes comptabilisées hors bilan dans des

compartiments distincts, qui reflètent les actifs détenus au nom de ces titulaires de notes. Ces titulaires de notes n'ont pas de recours sur d'autres actifs que ceux détenus par le compartiment dans lequel ils ont investi. Ceci prévu par les statuts de la société et les conditions générales de chaque émission de notes et est confirmé par l'article 28 § 1er, 5° de la Loi du 18 décembre 2016, qui stipule que les actifs d'un compartiment déterminé répondent exclusivement des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment.

## Informations sur les changements importants de la situation financière ou commerciale

Aucune détérioration significative n'a affecté les perspectives de Spreds Finance depuis la fin de l'exercice précédent, soit le 31 décembre 2018.

## 3. Informations sur les actifs sous-jacents

### 3.1. Description de l'investissement

#### Description générale de l'investissement

L'offre vise à permettre au public de financer l'Augmentation du Capital de CarJo.co, à laquelle Spreds Finance souscrira pour un montant maximal de 130 200 €. Sur la totalité du montant collecté durant la période de l'offre, un montant de 100 € par Note participative sera utilisé par Spreds Finance à ces fins, dans la mesure où les conditions auxquelles ce placement est soumis sont remplies.

L'augmentation minimale de capital de CarJo.co prévue par cette Note d'information doit permettre à CarJo.co de lever les fonds requis pour réaliser son développement à court terme.

#### Éligibilité au Tax Shelter

La présente opportunité d'investissement est **éligible** à une réduction d'impôt sur les revenus pour les investisseurs belges dans le cadre du système d'incitation fiscale belge, Start-Up Tax Shelter, et ce pour un montant maximal de 130 200 €. La réduction maximale de **45 %** du Montant Nominal total investi dans les Notes participatives est applicable du fait que les actifs sous-jacents sont les actions d'une micro-entreprise. Cela signifie que l'avantage fiscal total s'élèvera donc à un maximum de **45 € par Note participative** souscrit par l'investisseur.

### 3.2. Identité de la Société Sous-Jacente

#### La Société Sous-Jacente

La Société Sous-Jacente est CarJo.co. CarJo.co a été constituée le 19 septembre 2018 sous la forme d'un(e) société privée à responsabilité limitée de droit belge. Elle est enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise BE0704830011. À ce jour, le capital de CarJo.co s'élève à 106 600 €. Il est représenté par 666 666 actions.

#### Activités principales

Autres activités de soutien aux entreprises n.c.a..

#### Actionnaires principaux

Le capital social de CarJo.co est actuellement détenu comme suit:

- Startup Factory (43,4 %), représentée par son représentant permanent, Baudouin de Troostembergh
- Nour-Amine Mankouri (21,7 %)
- Daniel Goldberg (21,7 %)
- Spreds Finance SA/NV (13,2 %), représentée par son représentant permanent, Spreds SA/NV, représentée par

sonreprésentant permanent, Charles-Albert de Raditzky

## **Organe d'administration**

CarJo.co est gérée par Nour-Amine Mankouri.

## **Rémunération des dirigeants**

Aucune rémunération n'a été payée aux dirigeants.

## **Condamnations des dirigeants**

Aucun des membres du conseil d'administration de CarJo.co n'a été condamné pour une infraction sur base de l'article 20 de la Loi Bancaire du 25 avril 2014.

## **Conflit d'intérêts**

Il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des organes d'administration et de direction.

## **Auditeur**

Il n'y a actuellement pas d'auditeur.

## **3.3. Informations financières de la Société sous-jacente**

### **Historique financier**

Il n'y a actuellement pas de comptes annuels.

### **Déclaration sur le fonds de roulement**

Etant une start-up, le fonds de roulement de CarJo.co est négatif par définition dans un future proche. L'investissement proposé a pour but de financer ce drain de trésorerie. Les Investisseurs doivent toutefois noter que le niveau de besoin en fonds de roulement dépend de la réalisation de la prévision de CarJo.co, ce qui fait partie des risques de l'investissement proposé.

**Déclaration sur le niveau de capitaux propres à l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles.**

A présent, le montant du capital s'élève à 106 600 €.

Les dettes fournisseurs de la société s'élèvent à 33 488€.

### **Informations sur les changements importants de la situation financière ou commerciale**

Il n'y a pas de changements significatifs dans la situation financière ou commerciale pour l'instant.

## **4. Informations sur l'offre des instruments de placement**

### **4.1. Description de l'offre**

#### **Montant minimal de l'offre**

Montant minimal de l'offre : 50 000 € (le « **Montant Minimal** »)

## **Montant minimal et maximal de souscription par Investisseur**

Montant minimal de souscription par Investisseur : 100 €, excluant les Frais de Souscription. Montant Maximal de souscription par Investisseur : 130 200 €, excluant les Frais de Souscription.

## **Conditions préalables à l'émission des Notes**

Les Notes ne seront émises que si les conditions suspensives cumulatives préalables à la souscription de Spreds Finance dans l'Augmentation de capital de CarJo.co énumérées ci-dessous sont remplies dans les 6 mois suivant la Date de Clôture :

- La valorisation pre-money de CarJo.co n'excède pas 1 200 000 €.
- Spreds Finance participe à l'Augmentation de capital pour un montant égal au résultat de la souscription des Notes du Compartiment CarJo 2A.

Par ailleurs, Spreds Finance dispose d'un droit de suite par rapport à un ou plusieurs actionnaires de CarJo.co. En d'autres termes, dans le cas d'un transfert des actions de la société par un actionnaire désigné (cession, transfert, échange...), Spreds Finance aura le droit de transférer ses actions dans CarJo.co en même temps, aux mêmes proportions et aux mêmes conditions.

Spreds Finance vérifie si ces conditions suspensives sont remplies au plus tard 6 mois après la Date de Clôture (« Date Effective »). Si une ou plusieurs de ces conditions ne sont pas remplies à la Date Effective, les Notes ne seront pas émises et les investisseurs seront remboursés de leur Montant de Souscription respectifs au plus tard 15 jours ouvrables après la Date Effective.

## **Attribution des Notes participatives**

L'Attribution des Notes participatives sera effectuée par ordre chronologique des souscriptions reçues et dûment effectuées.

## **Montant Maximal de l'offre**

130 200 € (le « **Montant Maximal** »)

## **Calendrier de l'offre**

La Période de Souscription court par principe du 8 novembre 2019 (la « **Date d'Ouverture** ») au 10 décembre 2019 (la « **Date du Closing** »).

La fermeture anticipée de la Période de Souscription peut être décidée par Spreds Finance si le montant total des ordres contenus dans les formulaires de souscription signés et transférés à Spreds Finance atteint le Montant Maximal.

La Période de Souscription peut être étendue sur une décision de Spreds Finance si, cinq jours ouvrables avant la Date du Closing, le montant total des ordres contenus dans les formulaires de souscription signés et transférés à Spreds Finance atteint le Montant Maximal. Les Investisseurs seront informés de cette extension par une notification sur le site web [www.spreds.com](http://www.spreds.com).

Le résultat global concernant l'émission des Notes participatives sera communiqué 15 jours ouvrables après la Date Effective.

Les Notes participatives seront émises le premier jour ouvrable qui suit la Date Effective des Notes participatives, si les conditions préalables à l'émission desdites Notes participatives sont remplies.



## Frais et charges applicables aux Investisseurs à la souscription

Le Montant de Souscription aux Notes correspond à leur Montant Nominal de 100 € auquel s'ajoute des Frais de Souscription s'élevant à 5 % du Montant Nominal et facturés par Spreds Finance pour couvrir les dépenses liées à l'émission ainsi que le suivi et la réalisation de l'investissement par l'équipe d'analyse et de gestion.

## Frais et charges liés aux Notes participatives assumés par l'Investisseur

Certaines dépenses seront déduites des actifs du Compartiment de CarJo 2A « **Dépenses Liées aux actifs sous-jacents** », conformément aux statuts de Spreds Finance.

Lesdites Dépenses Liées aux actifs sous-jacents comprennent tous les coûts, charges, taxes et autres dépenses, de quelque nature que ce soit, versés à une tierce partie par Spreds Finance qui peuvent être déduits du Compartiment de CarJo 2A, (i) qui doivent être assumés par Spreds Finance en sa qualité de propriétaire (incluant sa qualité d'acquéreur ou de cédant) des actifs sous-jacents, ou qui sont autrement nécessaires à la préservation et la gestion (incluant la cession) des actifs sous-jacents, ou (ii) liés aux paiements afférents aux Notes participatives que Spreds Finance doit effectuer auprès de tous les Détenteurs de Notes participatives.

En règle générale, toutes les Dépenses Liées aux actifs sous-jacents doivent être approuvées par l'assemblée générale des Détenteurs de Notes participatives avant que le Compartiment de CarJo 2A puisse les assumer. A titre d'exception, le Compartiment de CarJo 2A peut assumer et payer les Dépenses Liées aux actifs sous-jacents sans accord préalable de l'assemblée générale des Détenteurs de Notes participatives si (i) lesdites Dépenses sont imposées par la loi ou les réglementations, ou (ii) découlent du traitement fiscal applicable aux actifs sous-jacents, ou (iii) ceci serait dans l'intérêt des Détenteurs de Notes Participatives.

Le montant des Charges Exceptionnelles n'est pas plafonné et ne peut pas être déterminé lors de l'émission des Notes participatives.

## 4.2. Raisons de l'offre et utilisation prévue du produit

### Description du projet

CarJo est suivi par l'incubateur bruxellois Startup Factory SPRL.

#### Description

Carjo.co est le spécialiste des « services au véhicule ».

CarJo couvre 3 types de services à la voiture : déplacement, état des lieux, nettoyage. Les clients sont les sociétés de location de véhicules en free floating, court et moyen terme, les sociétés d'entretien, de réparation et d'assurance de véhicules et les flottes professionnelles ainsi que le B2B2C.

En 9 mois d'opérations, CarJo a réalisé un chiffre d'affaires de plus de 50k euros et a mis en place des équipes de jockeys pour des interventions sur véhicule n'importe où sur Bruxelles (et aux alentours), Paris et Bordeaux. Leurs jockeys sont recrutés et formés aux dernières techniques d'entretien et de nettoyage de véhicules sur base de produits écologiques et respectueux de l'environnement. CarJo étend ses services sur le plan géographique pour soutenir l'ambition de ses clients, notamment dans les services de type "free floating".

CarJo développe une solution digitale complète pour faciliter la commande, la gestion et le suivi des interventions. De plus, elle élabore un modèle d'optimisation de l'allocation des tâches sur ses jockeys afin d'améliorer sa performance et ses économies d'échelles pour améliorer leurs marges et services.

CarJo couvre 3 types de besoins :

- 1) **Les déplacements** : Il existe de nombreuses situations qui nécessitent le déplacement d'un véhicule, de service et technique (exemple : contrôle technique, changement de pneus, entretien et réparation, etc). Qui va prendre la voiture ?
- 2) **L'état des lieux** : Les sociétés de location et de leasing ont besoin d'avoir des rapports détaillés de l'état du véhicule avant de le reprendre ou de le mettre à disposition à un autre client. Qui est responsable des dégâts ?
- 3) **Le lavage** : L'image d'une entreprise passe par ses employés mais aussi leurs outils de travail. Un véhicule propre

est la marque d'une entreprise saine. Pas envi de prendre le temps d'aller au carwash, comment faire ?

### Positionnement sur le marché

CarJo développe en ce moment des partenariats et collaborations avec :

- **Poppy** : nouveau client, une centaine de lavage à faire par mois sur Bruxelles
- **UFO Drive** : client depuis 7 mois, 2 stations à Bruxelles, soit une quinzaine d'interventions (lavage, état des lieux et déplacement) par mois et une ouverture à Paris.
- **Virtuo** : client depuis 9 mois, minimum 500 interventions par mois pour les 3 services.
- **Glaverbeld** : business center, regroupant une dizaine de société, un potentiel de 400 voitures pour le nettoyage principalement.
- **Kinépolis Imagibraïne** : nouvelle collaboration, proposer le carwash aux clients pendant qu'ils regardent un film.
- **Expédicar** : déplacement et livraison de véhicules, pour le moment, principalement de Lizy, société de leasing de 2eme main et abordable.
- **Mitsubishi Bruxelles** : vente de voiture neuve, en moyenne, 3 préparations par semaine.
- **CGO revendeur Renault** : vente de voiture neuve, en moyenne, 3 préparations par semaine.

Les clients cibles sont principalement les utilisateurs de voitures de société, les concessionnaires, les garages et les sociétés de leasing ainsi que de location (longue et courte durée ainsi que les véhicules partagés).

CarJo a une stratégie commerciale de vente directe et de partenariat avec ses clients. Ils ont principalement recours à leur réseau de contacts au sein des sociétés de leasing et d'assurance, de free floating et les grandes entreprises sur Bruxelles.

### Modèle d'affaires

CarJo propose 3 services : **CarWash - CarMove - CarCheck** - L'objectif principal est **B2B & B2B2C**. Par la suite, CarJo étendra ces services au **B2C**. Il s'agit d'un domaine à fort potentiel de croissance en termes de marges. Avec une équipe forte et fiable de Jockeys, CarJo est le mieux placé pour devenir le leader du marché dans ce segment. De plus, leur plateforme informatique fournira à leurs clients une exécution opérationnelle efficace de CarJo et une solution de reporting en ligne sur mesure en temps quasi réel.

CarJo a des arriérés de paiement.

Ses dettes s'élèvent à 33.488 €. De ce montant, 32.980 € sont une dette envers les 2 entrepreneurs.

### Répartition du produit de l'offre

Sur le Montant de Souscription, un montant de 100 € par Note participative sera utilisé pour (i) investir dans CarJo.co et (ii) payer toutes les Dépenses Liées aux actifs sous-jacents (tel que décrit ci-dessus). Pendant la période de transition (d'au maximum 6 mois après la Date du Closing), tant qu'il n'a pas été investi tel que décrit plus haut, un montant de 100 € par Note participative sera investi par Spreds Finance sous forme de dépôt bancaire (excluant expressément toute autre forme d'investissement). Ces investissements provisoires formeront également une partie des actifs sous-jacents, tel que défini ci-dessous.

### Attribution à un compartiment

Tous les actifs acquis et détenus par Spreds Finance à travers l'attribution du Montant de Souscription (tel que décrit ci-dessus), ainsi que les produits et les revenus générés par ces actifs aussi longtemps que les Notes participatives restent en circulation, constituent les actifs sous-jacents desdites Notes participatives. Les actifs sous-jacents sont attribués à un compartiment distinct de Spreds Finance (le « **Compartiment CarJo 2A** ») au sens de l'article 28, §1, 5° de la Loi du 18 Décembre 2016.

### Financement de la Société Sous-Jacente

CarJo.co ne garantit pas que le montant minimum prévu pour l'Augmentation de capital, qui est de 50 000 €, lui permettra de survivre pendant au moins six mois sans chiffre d'affaires.

### Caractéristiques de la convention entre actionnaires

Il y a actuellement des négociations en cours avec les actionnaires actuels et futurs de CarJo.co qui participent à l'Augmentation de capital, sur les droits particuliers des actionnaires. Dans le cas où Spreds Finance constituerait une Partie dans une convention entre actionnaires après l'Augmentation de capital, ladite convention entre actionnaires liera tous les actionnaires (incluant Spreds Finance) et peut contenir certaines clauses qui auront un impact direct sur les droits des souscripteurs des Notes participatives. Spreds Finance peut néanmoins accepter l'inclusion des clauses résumées dans la liste ci-dessous. Spreds Finance pourra s'engager dans ladite convention, si et seulement si les limitations et les spécifications énoncées dans la liste ci-dessous sont respectées. A ces fins, Spreds Finance peut accepter :

- Une clause de sortie de conjointe qui permet à tout investisseur de vendre une partie proportionnelle de sa participation dans CarJo.co dans le cas où un ou plusieurs actionnaires décident de vendre leurs parts ;
- Une clause d'approbation préalable qui exige de tout actionnaire qu'il obtienne l'accord préalable des actionnaires restants ou du conseil d'administration avant de pouvoir vendre ses parts dans CarJo.co ;
- Une clause de sortie de conjointe, sous réserve qu'au moins une majorité de 50 % + 1 % des actions est requise pour que les actionnaires soient obligés de vendre leurs participations dans CarJo.co ;
- Une clause d'inaliénabilité qui interdit toute cession des actions de CarJo.co pendant une certaine période de temps, sous réserve que sa durée ne dépasse pas 5 ans à compter de la date de l'Augmentation de capital ;
- Un droit de préemption obligeant tous les actionnaires à proposer préalablement leurs participations dans CarJo.co aux actionnaires existants, avant de les vendre à une tierce partie ;
- Des clauses établissant une majorité spécifique ou imposant l'unanimité pour certaines décisions importantes lors des assemblées générales ;
- Des clauses créant des instruments dilutifs (ex : un régime d'options d'achat d'actions, des garanties, etc.), sous réserve que les actions distribuées représentent au maximum 20 % du capital social de CarJo.co ;
- Des clauses prévoyant la sortie de Spreds Finance du capital de CarJo.co, établissant qu'après une période de 5 ans, tous les actionnaires doivent accepter l'offre d'acquisition la plus favorable qui leur est proposée.

Toute clause dérogeant de la liste précitée devra faire l'objet d'une approbation de l'assemblée générale des Détenteurs de Notes participatives, avant que Spreds Finance puisse constituer une Partie dans une convention entre actionnaires de CarJo.co.

## 5. Information concernant les instruments de placement offerts

### 5.1. Caractéristiques des notes

#### Nature, statut et catégorie

Les Notes Participatives sont un type de titre sui generis, ce qui signifie qu'elles ne doivent pas être considérées comme l'un des types de titres classiques (ex : actions ou obligations), mais plutôt comme des instruments indexés sur des actions où l'action garantit au détenteur de Note participative les droits financiers associés aux actifs sous-jacents (la participation au capital de CarJo.co sous forme d'action), tels que le droit à tout Rendement Variable potentiel. Elles constituent des engagements contractuels de Spreds Finance. Les droits liés aux Notes participatives portent sur les actifs sous-jacents qui constituent le Compartiment de CarJo 2A. Les Notes participatives sont émises uniquement sous forme nominative. Les Notes participatives peuvent être échangées ou converties sur demande des Détenteurs de Notes participatives. L'exercice du droit de vote associé aux actifs sous-jacents revient cependant à Spreds Finance qui sera l'actionnaire réel dans la Société Sous-Jacente.

<b>Devise</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Montant Nominal</b>
EUR	100	100 €

#### Durée de vie

Les Notes participatives sont émises pour une durée indéterminée et expireront à leur date d'échéance.

La date d'échéance est la date à laquelle le Compartiment CarJo 2A a définitivement cessé de détenir des actifs autres que des liquidités du fait d'un événement ou d'une circonstance, incluant la liquidation de tous les actifs sous-jacents de CarJo.co (la « **Date d'Échéance** »).

### **Distribution du produit aux Détenteurs de Notes participatives**

Quand, avant la Date d'Échéance, Spreds Finance perçoit un Produit relatif aux actifs sous-jacents (« **Produit Variable** »), il distribuera le Produit Variable Net aux Détenteur de Notes participatives. Cette distribution constituera la seule obligation de paiement de Spreds Finance liée aux Notes participatives avant la Date d'Échéance (tel que défini ci-après). Le paiement d'intérêts fixes est par conséquent expressément exclu. Les montants que Spreds Finance doit verser aux Détenteurs de Notes participatives sont, en substance, variables.

Le montant à verser pour chaque Note participative devra correspondre au Produit Variable dû après déduction des Dépenses Liées aux actifs sous-jacents encourues (« **Produit Variable Net** »), divisé par le nombre de Notes participatives émises.

### **Remboursement à la date d'échéance**

Spreds Finance devra rembourser le produit net (le « **Produit Net** ») aux Détenteurs de Notes participatives à la Date d'Échéance. Le Produit Net comprend toutes les sommes perçues par Spreds Finance des actifs sous-jacents, dans la mesure où elles n'ont pas déjà été distribuées en tant que Produit Net Variable, déduites des Dépenses Liées aux actifs sous-jacents, dans la mesure où lesdites Dépenses n'ont pas été déduites au moment du paiement du Produit Variable Net.

Chaque Note participative bénéficie du droit à un montant correspondant au Produit Net divisé par le nombre de Notes participatives.

Le montant remboursé pour toutes les Notes participatives est plafonné au montant du Produit Net disponible dans le Compartiment de CarJo 2A à la Date d'Échéance.

Assujetti de ce plafond, il correspond à la somme des montants suivants :

- Le montant que les Détenteurs de Notes participatives doivent recevoir afin d'obtenir le montant total, en tenant compte du Produit Net Variable qu'ils ont perçus avant la Date d'Échéance, un rendement annuel cumulatif de 5 % du total du Montant de Souscription courant de la Date de Closing jusqu'à la Date d'Échéance (le « **Montant Prioritaire** »). Afin d'éviter tout malentendu, il est expressément convenu aux présentes que tous les montants payés aux Détenteurs de Notes participatives avant la Date d'Échéance sont pris en compte dans le calcul du rendement total obtenu par les Détenteurs de Notes participatives. Cela veut dire que, si le Produit Variable est payé avant la Date d'Échéance (par exemple, en cas de versement de dividendes), il n'y aura aucun calcul du Montant Prioritaire, et le Détenteur de Notes participatives recevra le paiement du Produit Variable dû à ce moment-là tel que décrit plus haut, mais le Produit Variable Net ainsi versé doit être pris en compte dans le calcul du rendement total sur les Notes participatives à la Date d'Échéance. Par exemple, si aucun Produit Variable n'a été payé avant la Date d'Échéance, le Montant Prioritaire est calculé à un taux de 1,00013368 [calculé comme suit  $1.05^{(t/365)}$ ], qui est composé du nombre total des jours écoulés depuis la Date de Closing jusqu'à la Date d'Échéance. Cet exposant correspond au rendement annuel de 5 % converti en un rendement journalier de 0,13368 % sur toute la durée de l'investissement ; et
- 80 % de la valeur du Compartiment de CarJo 2A à la Date de l'Échéance excédant le Montant Prioritaire (le cas échéant).

Le solde du Compartiment de CarJo 2A à la Date de l'Échéance (c'est-à-dire 20 % de la valeur du compte de CarJo 2A excédant le Montant Prioritaire) sera retenu par Spreds Finance au titre de commission de performance (le cas échéant).

## **Rang**

Toutes les Notes participatives sont émises pour le même Montant Nominal et confèrent à tout moment aux mêmes droits, sans aucune préférence parmi celles-ci.

Les droits et les recours des Détenteurs de Notes participatives sont limités aux actifs du Compartiment de CarJo 2A correspondant aux Notes participatives auxquelles ils ont souscrit.

## **Restrictions imposées sur la libre négociabilité des Notes participatives**

Il n'y a aucune restriction sur la libre négociabilité des Notes participatives. La cession des Notes participatives est opposable à Spreds Finance uniquement après que Spreds Finance ait enregistré la cession dans le registre applicable des Notes participatives, après une requête s'y afférant envoyée par le cédant et le cessionnaire par lettre recommandée au siège de Spreds Finance.

## **Admission en bourse**

Il n'est pas exclu que les Notes participatives puissent être ultérieurement listées sur le marché Euronext ACCESS de Bruxelles. Mis à part cela, les Notes participatives ne font l'objet d'aucune demande d'admission pour des négociations sur le marché.

**Annexe I : Comptes annuels et rapports du commissaire de  
Spreds Finance**

40	22/06/2018	BE 0538.839.354	26	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	18239.00083	C 1.1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION**

Dénomination: **Spreeds Finance**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Place Sainte Gudule N°: 5 Boîte:

Code postal: 1000 Commune: Bruxelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de Bruxelles, francophone

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0538.839.354

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 01-02-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 20-06-2018

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2017 au 31-12-2017

Exercice précédent du 01-01-2016 au 31-12-2016

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

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

C 6.1, C 6.2.1, C 6.2.2, C 6.2.3, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.3.1, C 6.3.2, C 6.3.3, C 6.3.4, C 6.3.5, C 6.3.6, C 6.4.2, C 6.4.3, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.6, C 6.8, C 6.9, C 6.12, C 6.13, C 6.17, C 6.18.2, C 6.20, C 9, C 10

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**SCHOTERS Simon**

Jozef Eerdekenstraat, 26  
3001 Heverlee  
BELGIQUE

Début de mandat: 29-01-2018

Fin de mandat: 20-06-2023

Administrateur

**ZURSTRASSEN José**

Avenue Général Baron Empain 41  
1150 Woluwé-Saint-Pierre  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 27-01-2017

Administrateur

**SPREDS SA**

BE 0837.496.614  
Place Sainte Gudule 5  
1000 Bruxelles-Ville  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2019

Administrateur

Représenté directement ou indirectement  
par:

**DE RADZITZKY D'OSTROWICK Charles-Albert**

Gérant  
Rue du Bourgemestre 22  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

**YA-K CONSULTING SA**

BE 0476.051.353  
Rue du Printemps 4  
1380 Couture-Saint-Germain  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2019

Administrateur

Représenté directement ou indirectement  
par:

**VAN DER MEERSCHEN Gilles**

rue du Printemps, 4  
1380 Lasne  
BELGIQUE

**OLISA SPRL**

BE 0837.302.416  
rue de Bayarmont 52  
1390 Grez-Doiceau  
BELGIQUE



N°	BE 0538.839.354	C 2.1
----	-----------------	-------

Début de mandat: 27-01-2017      Fin de mandat: 29-01-2018      Administrateur

Représenté directement ou indirectement  
par:

**DE DUVE** Olivier

rue de Bayarmont 52  
1390 Grez-Doiceau  
BELGIQUE

**TWIZARTY SPRL**

BE 0827.738.513  
Rue du Bourgemestre 22  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013      Fin de mandat: 27-01-2017      Administrateur

Représenté directement ou indirectement  
par:

**DE RADZITZKY D'OSTROWICK** Charles-Albert

Gérant  
Rue du Bourgemestre 22  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

**NODECRO SPRL**

BE 0875.330.869  
Paddeshootdreef 130  
9100 Sint-Niklaas  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013      Fin de mandat: 27-01-2017      Administrateur

Représenté directement ou indirectement  
par:

**NOBELS** Roland

Paddeshootdreef 130  
9100 Sint-Niklaas  
BELGIQUE

**ERNST & YOUNG REVISEURS D'ENTREPRISES SCCRL SCRL (B00160)**

BE 0446.334.711  
De Kleetlaan, 2  
1831 Diegem  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-06-2017      Fin de mandat: 20-06-2020      Commissaire

Représenté directement ou indirectement  
par:

**HUBIN** Jean François

Réviseur d'entreprise  
De Kleetlaan, 2  
1831 Diegem  
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 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 l'entreprise\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>BECOVFIDUS SOCIÉTÉ CIVILE SPRL</b> BE 0425.375.385 av du Cor de Chasse 21 1170 Watermael-Boitsfort BELGIQUE	20495 3F 83	A , B

\* Mention facultative.

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28		<b><u>1.382</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	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>	6.4/6.5.1	28		<b>1.382</b>
Entreprises liées	6.15	280/1		1.382
Participations		280		1.382
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>538.318</u></b>	<b><u>914.232</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		
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>25.001</b>	<b>7.872</b>
Créances commerciales		40	14.402	34
Autres créances		41	10.600	7.838
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>513.316</b>	<b>906.361</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>538.318</b>	<b>915.614</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>61.500</u></b>	<b><u>61.500</u></b>
<b>Capital</b>	6.7.1	10	<b>61.500</b>	<b>61.500</b>
Capital souscrit		100	61.500	61.500
Capital non appelé		101		
<b>Primes d'émission</b>		11		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		14		
		(+)/(-)		
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>476.818</u></b>	<b><u>854.114</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17		
Dettes financières		170/4		
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174		
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>476.818</b>	<b>854.099</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		143
Etablissements de crédit		430/8		143
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44		5.317
Fournisseurs		440/4		5.317
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	476.818	848.639
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3		<b>15</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b><u>538.318</u></b>	<b><u>915.614</u></b>

## COMpte DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>125.110</b>	<b>129.533</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	125.110	129.533
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74		
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>122.679</b>	<b>129.170</b>
Approvisionnements et marchandises		60		
Achats		600/8		
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	121.793	128.822
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8		
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	885	348
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>2.432</b>	<b>363</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>5</b>	<b>36</b>
Produits financiers récurrents		75	5	36
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751		
Autres produits financiers	6.11	752/9	5	36
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>2.437</b>	<b>399</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.437	399
Charges des dettes		650		
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.437	399
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903		
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77		
Impôts		670/3		
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904		
<b>Prélèvements 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**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	<b>(+)/(-)</b>	9905		
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	<b>(+)/(-)</b>	14P		
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur le capital et les primes d'émission		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14		
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

**ANNEXE**  
**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8391P	XXXXXXXXXX	1.382
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8361		
Cessions et retraits	8371	1.382	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8381		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8391		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8451P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8441		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8451		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8521P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8471		
Reprises	8481		
Acquises de tiers	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8511		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8521		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8551P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)(-) 8541		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8551		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	280		
<b>ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	281P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8581		
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change	(+)(-) 8621		
Autres	(+)(-) 8631		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	281		
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8651		

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

#### Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice  
Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P 100	XXXXXXXXXX 61.500	61.500

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

Actions sans désignation de valeur nominale

Codes	Montants	Nombre d'actions
	61.500	61.500
8702 8703	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	61.500

Actions nominatives

Actions dématérialisées

#### Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
101 8712	XXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

#### Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

#### Capital autorisé non souscrit

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

#### Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	



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

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

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Nombre de droits de vote attachés à des titres	Nombre de droits de vote non liés à des titres	
Spreds BE 0837.496.614 Place Ste Gudule 5 1000 Bruxelles <b>BELGIQUE</b>	Parts sociales	61.499		99

**RÉSULTATS D'EXPLOITATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>Chiffre d'affaires net</b>			
Ventilation par catégorie d'activité			
Gestion levée de fonds via crowdfunding		125.110	129.533
Ventilation par marché géographique			
Belgique		107.179	119.995
France			9.538
Angleterre		17.931	
<b>Autres produits d'exploitation</b>			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Nombre total à la date de clôture	9086		
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087		
Nombre d'heures effectivement prestées	9088		
<b>Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620		
Cotisations patronales d'assurances sociales	621		
Primes patronales pour assurances extralégales	622		
Autres frais de personnel	623		
Pensions de retraite et de survie	624		
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116		
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	885	348
Autres	641/8		
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

**RÉSULTATS FINANCIERS**

**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS**

**Autres produits financiers**

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de règlements

**CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES**

**Amortissement des frais d'émission d'emprunts**

**Intérêts portés à l'actif**

**Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

**Autres charges financières**

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances

**Provisions à caractère financier**

Dotations

Utilisations et reprises

**Ventilation des autres charges financières**

Intérêts & frais bancaires

Différences de règlement

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
	5	36
6501		
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	2.053	399
	383	

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

- Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

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

- Hypothèques
  - Valeur comptable des immeubles grevés
  - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

- Hypothèques
  - Valeur comptable des immeubles grevés
  - Montant de l'inscription
- Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription
- Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés
- Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**

**MARCHÉ À TERME**

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

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

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
9161	
9171	
9181	
9191	
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	
9213	
9214	
9215	
9216	

Exercice

Exercice

N°	BE 0538.839.354	C 6.14
----	-----------------	--------

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS**

Exercice

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

Exercice

**NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

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

Exercice

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

	Exercice
074000 Participation 2houses sa (1) / 075000 Crowd 2houses sa (1)	108.416
074001 Participation 2houses sa (2) / 075001 Crowd 2houses sa (2)	45.012
074002 Participation Fear Hunters sa / 075002 Crowd Fear Hunters sa	46.200
074003 Participation Youscribe sas / 075003 Crowd Youscribe S.A.S.	59.928
074004 Participation Domobios sa / 075004 Crowd Domobios sa	87.912
074007 Participation Sacriana sa / 075007 Crowd Sacriana sa	51.920
074008 Participation Skinoo sprl / 075008 Crowd Skinoo sprl	38.632
074009 Participation Elysia sa / 075009 Crowd Elysia sa	49.500
074010 Participation Le 34 sprl / 075010 Crowd Le 34 sprl	72.248
074011 Participation Earnieland bvba / 075011 Crowd Earnieland	46.596
074012 Participation Woke LLN sprl / 075012 Crowd Woke LLN sprl	87.956
074013 Participation MMI sa / 075013 Notes MMI sa	1.401
074014 Participation Smart Ener / 075014 Crowd Smart Energy	75.164
074016 Participation iReachm / 075016 Crowd iReachm	66.528
074017 Particip. Belgibeer/CEBUDECO / 075017 Crowd Belgibeer/CEBUDECO	58.168
074018 Participation Chanvreco / 075018 Crowd Chanvreco	69.432

	Exercice
074019 Participation Youscribe sas (2 / 075019 Crowd Youscribe S.A.S. (2)	82.855
074021 Participation Evocure/ Teonia / 075021 Crowd Evocure/ Teonia	110.968
074022 Participation MyEco Invest / 075022 Crowd MyEco Invest	44.000
074026 Participation Powersky Energy / 075026 Crowd Powersky Energy	131.500
074027 Particip. Powersky Energy 2 / 075027 Crowd Powersky Energy 2	145.000
074031 Loan Belgium Fit / 075031 Crowd Belgium Fit	99.750
074032 Participation Arca 'up / 075032 Crowd Arca 'up	99.500
074033 Participation James Link / 075033 Crowd James Lind	60.632
074034 Participation Opinium / 075034 Crowd Opinium	87.912
074035 Participation Book n Bike / 075035 Crowd Book N Bike	49.016
074036 Prêt Santech sa / 075036 Crowd Santech sa	99.750
074037 Participation Allerinvest / 075037 Crowd Allerinvest sa	60.544
074038 Participation Phytesia sa / 075038 Crowd Phytesia sa	87.912
074039 Participation Elysia sa II / 075039 Crowd Elysia sa II	83.600
074040 Prêt Smartflats / 075040 Crowd Smartflats	99.800
074041 Participation 2Observe sa II / 075041 Crowd 2 Observe sa II	87.824
074043 Participation Relax Drink(Zen. / 075043 Crowd Relax Drink (Zendo)	87.912
074044 Participation Made & More / 075044 Crowd Made & More	60.368
074045 Participation Zencar / 075045 Crowd Zencar	87.912
074046 Participation Freedrive / 075046 Crowd Freedrive	68.552
074047 Participation Mymicroinvest / 075047 Crowd Mymicroinvest	1.750.000
074048 Participation Tconcept / 075048 Crowd Tconcept	62.680
074049 Participation Domoscio / 075049 Crowd Domoscio	69.751
074050 Participation Full of Good / 075050 Crowd Full of Good	77.850
074051 Particip. Belgian Fan's Team / 075051 Crowd Belgian Fan's Team	46.464
074052 Particip. Seerus / 075052 Crowd Seerus	44.000
074053 Particip. Helpigo / 075053 Crowd Helpigo	46.464
074054 Particip. Creo 2 / 075054 Crowd Creo 2	72.688
074055 Particip. Opinum II / 075055 Crowd Opinum II	52.500
074056 Particip. Cebudeco II / 075056 Crowd Cebudeco II	2.600
074057 Particip. QTH Services / 075057 Crowd QTH Services	56.936
074058 Particip. Inventures II / 075058 Crowd Inventures II	1.650.000
074059 Particip. Zencar 2 / 075059 Crowd Zencar 2	262.200
074060 Participation Miazia / 075060 Crowd Miazia	56.000
074061 Participation Aproplan / 075061 Crowd Aproplan	70.500
074062 Participation Aproplan private / 075062 Crowd Aproplan private	55.800
074063 Particip. Aller invest 3 / 075063 Crowd Aller invest 3	28.600
074064 Particip. Aproplan 2 / 075064 Crowd Aproplan 2	18.403
074065 Particip. Aproplan 2-private / 075065 Crowd Aproplan 2-private	14.549
074066 Particip. Teh Concept 2 / 075066 Crowd Teh Concept 2	3.885
074067 Particip. Seerus 2 / 075067 Crowd Seerus 2	4.400
074068 Particip. SSX / 075068 Crowd SSX	326.584
074069 Particip. Proxideal / 075069 Crowd Proxideal	36.700
074070 Particip. Europea Residence / 075070 Crowd Europea residences	99.900
074071 Particip. Pilo by Surest / 075071 Crowd Pilo by Surest	65.300
074072 Particip. Herculean / 075072 Crowd Herculean	62.800
074073 Particip. Fit20 - II / 075073 Crowd Fit20 - II	100.800
074074 Particip. Screening Media / 075074 Crowd Screening Media	51.800
074075 Particip. Elysia III / 075075 Crowd Elysia III	39.800
074076 Particip. Opinum III / 075076 Crowd Opinum III	20.700
074077 Particip. Eneco Crowfund Zeebr / 075077 Crowd Eneco crowf Zeebrugge	293.100
074078 Particip. Eneco Crowfund Zeebr / 075078 Crowd Eneco crowf Zeebrugge	297.000
074079 Particip. Shiftmeapp / 075079 Crowd Shiftmeapp	99.900
074080 Particip. Jumpsquare / 075080 Crowd Jumpsquare	99.900
074081 Particip. ViviDoctor / 075081 Crowd ViVDoctor	99.900
074082 Particip. Shippr SPRL / 075082 Crowd Shippr SPRL	100.000
074083 Particip. Chehoma II / 075083 Crowd Chehoma II	150.000
074084 Particip. Eventer / 075084 Crowd Eventer	99.900
074085 Particip. Fishtripr.com / 075085 Crowd Fishtripr.com	100.000
074086 Particip. Mediceck / 075086 Crowd Mediceck	100.000
074087 Particip. Chehoma / 075087 Crowd Chehoma	99.700
074088 Particip. Nestore / 075088 Crowd Nestore	100.000
074089 Particip. Mediceck - tracer / 075089 Crowd Mediceck tracer 2017	50.000
074090 Particip. Pilo by surest trace / 075090 Crowd Pilo by Surest tracer 17	55.500
074091 Particip. QIQO tracer 2017 / 075091 Crowd QIQO tracer 2017	72.000
074092 Particip. Sizable tracer 2017 / 075092 Crowd Sizable tracer 2017	85.666
074093 Particip. QIQO / 075093 Crowd QIQO	73.600
074094 Particip. Hoplr / 075094 Crowd Hoplr	99.900
074095 Particip. Sizable / 075095 Crowd Sizable	55.000
074096 Particip. Chehoma III / 075096 Crowd Chehoma III	34.700
074097 Particip. Ewala / 075097 Crowd Ewala	100.000

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	280/1		<b>1.382</b>
Participations	280		1.382
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
<b>Créances</b>	9291	<b>14.372</b>	<b>5.052</b>
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	14.372	5.052
<b>Placements de trésorerie</b>	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
<b>Dettes</b>	9351		<b>1.470</b>
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371		1.470
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9401		
<b>Résultats financiers</b>			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
<b>Créances</b>	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
<b>Dettes</b>	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9393		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9403		
<b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9252		
Participations	9262		
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
<b>Créances</b>	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
<b>Dettes</b>	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

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

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

Néant

Exercice
----------



**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

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

**Créances sur les personnes précitées**

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

Créance en C/c résultant de paiements erronés, 0% intérêts

**Garanties constituées en leur faveur****Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur**

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	<b>5.975</b>
9501	
9502	
9503	121.348
9504	

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

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

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	<b>9.838</b>
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés**

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Informations à compléter par les entreprises soumises aux dispositions du Code des sociétés relatives aux comptes consolidés

L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s)

L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés

L'entreprise ne possède que des entreprises filiales qui, eu égard à l'évaluation du patrimoine consolidé, de la position financière consolidée ou du résultat consolidé, ne présentent, tant individuellement que collectivement, qu'un intérêt négligeable

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

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

Spreds sa

BE 0837.496.614

Place Sainte Gudule, 5

1000 Bruxelles

BELGIQUE

---

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

Règles d'évaluation

Immobilisations financières :

Les actions détenues dans la rubrique " immobilisations financières sont acquises pour le bénéfice économique de Spreds Finance font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value durable.  
 Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page C.6.14 des comptes annuels, parmi les " autres engagements importants " .

Créances commerciales : à la valeur nominale.  
 Dettes commerciales : à la valeur nominale.

Montants en devises : écarts de conversion comptabilisées à chaque paiement. Ajustement des avoirs & dettes en devises s/ base du taux au 31/12. Comptabilisation des écarts de conversion latente négatives (créances & dettes) à la date de clôture.

Règles d'évaluation

Comptabilité par compartiment

Comme requis par l'article 28, §1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, chaque participation prise ou prêt accordé par la société à un même émetteur-entrepreneur est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine de la société, la comptabilité du véhicule étant tenue par compartiment.

Notes et actifs sous-jacents

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page C.6.14 des comptes annuels, parmi les " autres engagements importants " .

Faisant application de l'article 29 de l'AR du 30 janvier 2001, le Conseil d'administration est d'avis que cette présentation hors bilan est la plus appropriée, afin de donner une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société, pour les raisons suivantes:

1) Les notes constituent des engagements de la société, liés à un ou plusieurs actifs sous-jacents. L'obligation de remboursement du capital et le paiement d'un intérêt dépend de la valeur et du rendement de ces actifs sous-jacents, de telle sorte que les notes ne constituent pas des obligations au sens du Code des Sociétés. Les actifs dans lesquels le produit de l'émission des Notes est investi, et tous les produits générés par ces actifs, forment les actifs sous-jacents des Notes. Ces actifs constituent une entité patrimoniale distincte constituée en son sein (un " compartiment " ).

2) Les Notes ne confèrent à leurs titulaires aucun droit excédant les sommes que la société percevra effectivement des actifs sous-jacents correspondant aux Notes. Ceci est prévu dans les statuts de la société, et dans les " terms & conditions " des Notes. Ces dernières stipulent en effet que les droits et recours des titulaires de Notes sont limités aux seuls actifs du compte auquel ils ont souscrit, et que les titulaires de Notes renoncent aux droits qu'ils pourraient avoir d'exercer tout recours sur tout autre actif de la société et en particulier sur des titres et droits de la société dans ou contre toute autre sous-jacent que le sous-jacent correspondant aux Notes auxquelles ils ont souscrit. Ceci est également confirmé par l'article 28 § 1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, qui stipule que les actifs d'un compartiment déterminé répondent exclusivement des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment.

3) Les compartiments distincts mentionnés sous le point 1 ci-dessus ne sont pas dotés d'une personnalité juridique propre, mais constituent des entités patrimoniales d'affectation reconnues par la loi " crowdfunding ". La division patrimoniale ainsi réalisée par la société en son sein est dès lors opposable aux tiers, et en particulier aux créanciers de la société qui détiendraient des créances non liées aux actifs sous-jacents. En d'autres termes, en cas de faillite de la société, les actifs sous-jacents détenus par la société, et les Notes émises, ne feraient pas partie de la masse faillite.

En sus de cette disposition légale, trois mesures protectrices ont été prises par la société :

- selon ses statuts, la société ne peut conclure de contrat avec un tiers sans obtenir le consentement de celui-ci à renoncer, dans la mesure où c'est permis par la loi, à tout droit ou recours sur les actifs sous-jacents aux Notes ;

- les frais généraux de la société sont limités du fait que la société n'a pas de personnel, et sont supportés par Spreds SA, qui est tenue contractuellement soit de supporter directement ces frais généraux, soit de les déduire de la rémunération à laquelle elle a droit. Il en résulte que la société devrait normalement avoir un résultat nul;

- enfin, Spreds SA garantit contractuellement toutes les dettes éventuelles de la société autres que les dettes correspondant aux Notes. Ces mesures permettent de réduire le risque de faillite de la société.

4) Les éventuels revenus en provenance des actifs sous-jacents (intérêts, dividendes ou capitaux résultant de la cession ou du remboursement des actifs) seront rétrocédés aux propriétaires des Notes dans un délai court (maximum 15 jours). Entre le moment où ces revenus seront perçus, et le moment où ils seront versés aux titulaires des Notes, les liquidités et les dettes correspondantes seront présentées dans le bilan.

5) Si le rendement retiré d'un actif sous-jacent excède un rendement annuel de 5%, une partie du rendement excédentaire est prélevé par la société. Cependant, ce rendement sera, le cas échéant, rétrocédé par la société à Spreds SA, de sorte qu'aucun revenu ne sera conservé par la société sur les Notes et les actifs sous-jacent correspondants.

Eu égard aux arguments qui précèdent, le conseil d'administration estime que les actifs sous-jacents sont, en substance, détenus par la société à titre fiduciaire et que, dès lors, une présentation hors-bilan des Notes et des actifs sous-jacents correspondant est appropriée.

Cette présentation hors-bilan est d'ailleurs cohérente avec la structure transparente mise en place permettant un régime de transparence fiscale, tel que confirmé par le Service de Décisions Anticipées. En effet, la société a été conseillée par le Professeur A. Haelterman qui a obtenu une déclaration du Service des Décisions Anticipée que, bien que les notes ont un champ d'application plus large que les certificats sur actions (qui sont limités aux actions belges, alors que les notes peuvent porter sur des actions non belges ou des instruments de dette), elles participent à la même approche pass-through par laquelle le détenteur de la note est réputé obtenir le revenu ou gain de l'actif sous-jacent, directement.

Les Mémoires des Notes Participatives ont été adaptés afin de refléter

- l'existence de la garantie accordée par Spreds SA,
- l'engagement de la société de transférer les produits reçus sur les actifs sous-jacents dans un délai court (15 jours),
- les effets fiscaux obtenus par la société
- et le fait que les actifs sous-jacents et les Notes sont comptabilisés hors-bilan.

Sommes perçues par la société, et non encore investies

Les sommes d'argent reçues par la société en vue d'être investies dans des actifs sous-jacents, mais qui ne font pas encore l'objet d'un investissement (par exemple, parce que les conditions nécessaires à un investissement ne sont pas encore réunies, ou parce que l'opération est annulée), sont susceptibles de devoir être remboursées aux investisseurs (" crowd "), et sont dès lors présentées dans le bilan, dans les rubriques 53 " dépôts à terme " et 48 " dettes diverses ". Ces rubriques font l'objet d'une décomposition par compartiment.

Estimation de l'influence de la dérogation (article 29 de l'AR du 30 janvier 2001) sur le patrimoine et la situation financière de la société  
 Si les Notes émises par la société et les actifs sous-jacents correspondant avaient été présentés dans le bilan, et non hors-bilan, le total des actifs et des passifs serait plus élevé de 10.216.741 EUR.

Rapport du Conseil d'Administration  
à l'Assemblée Générale ordinaire du 20/06/2018

Présents : Spreds sa, administrateur représenté par Charles-Albert de RADZITZKY, administrateur  
YA-K Consulting sa, administrateur, représenté par Gilles van der MEERSCHEN, Simon SCHOETERS, administrateur.

Conformément à l'article 95 et 96 du Code des Sociétés, le Conseil d'Administration a l'honneur de vous faire rapport sur les activités de la Société au cours de l'exercice écoulé et de soumettre à votre approbation les comptes annuels, tels qu'ils ont été arrêtés à la date du 31 décembre 2017.

**Activité de la société sur l'exercice courant du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017 :**

Cette année a permis au manager de la société (Spreds S.A.) de continuer le développement commercial et de la gestion opérationnelle des activités de la société.

Le manager de la société a continué à investir dans la plateforme de crowdfunding, dans la structure juridique ainsi que dans des outils permettant de capter un nombre important d'opération pour le futur.

Les règles d'évaluations ont été décrites dans le rapport précédent.

**Autres Mentions :**

**Evenements importants depuis la clôture du 31 décembre 2017 (Code des Sociétés, art. 96 §2)**

Il n'y a pas d'événement important survenu après la clôture de l'exercice qui aurait une influence notable sur le caractère complet et fidèle du patrimoine

**Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant qu'elles ne sont pas de nature à porter gravement préjudice à la société (Code des Sociétés art . 96 §3)**

Hormis les risques inhérents à l'activité de la société, nous n'avons pas connaissance d'autres risques à vous communiquer.

**Recherche et développement (Code des Sociétés, art . 96 §4)**

La société n'a engagé aucun frais de recherche et développement.

**Autre : (Code des Sociétés art . 96 §5 & art 96§ 8)**

La société n'a pas de succursale.

La société n'utilise pas d'instruments financiers.

**Déclaration des Administrateurs :**

Mymicroinvest Finance sa  
Siège Social: 5, Place Sainte Gudule 1000 Bruxelles  
N°N : 0.538.839.354



Aucun administrateur ou représentant d'administrateur n'a eu d'intérêt opposé de nature patrimoniale à une décision ou opération relevant du Conseil d'Administration. Nous confirmons qu'aucun conflit d'intérêt n'est en cours au 31/12/17.

### Comptes annuels :

Le chiffre d'affaires pour cet exercice s'élève à 125.110,07 € représentant les fees des levées de fonds réalisées.

Nos charges professionnelles se décomposent comme suit :

	2013-14	2015	2016	2017
Services et biens divers	116.396,38	119.431,35	128.822,17	121.793,21
Rémunérations, charges sociales	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortissements et réductions de valeur	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation	695,00	347,50	347,50	885,36
Charges financières	207,21	1.431,70	399,05	2.436,61
Charges exceptionnelles	0,00	1,74	0,00	0,00
Impôts	0,00	0,16	0,00	0,00
	117.298,59	121.212,45	129.568,72	125.115,18

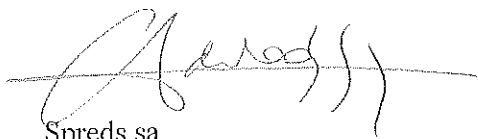
Le résultat net après impôt s'élève à 0,00 € .

Nous vous prions de bien vouloir statuer sur le bilan, les résultats et les comptes annuels tels qu'ils vous sont présentés, ainsi que sur l'affectation des résultats ».

Nous vous demandons également de bien vouloir nous donner décharge d'administrateurs et d'administrateur-délégué pour l'exécution de notre mandat, pendant l'exercice social 2017.

Nous vous demandons également de donner décharge au commissaire pour son mandat.

Bruxelles, le 04/06/ 2018



Spreds sa

Administrateur, représenté par

Charles-Albert de RADZITZKY

YA-K Consulting sa

Administrateur

Représenté par Gilles van der MEERSCHEN,



Building a better  
working world

Ernst & Young  
Réviseurs d'Entreprises  
Bedrijfsrevisoren  
De Kleetlaan 2  
B - 1831 Diegem

Tel: +32 (0)2 774 91 11  
Fax: +32 (0)2 774 90 90  
ey.com

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Spreds Finance sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2017, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 20 juin 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les comptes annuels au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 4 exercices consécutifs.

### Rapport sur l'audit des Comptes Annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Spreds Finance sa (« la Société »), comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 538.318 et dont le compte de résultats se solde par un résultat de l'exercice de € 0.

A notre avis, les Comptes Annuels de la Société donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

#### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA")). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels" du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Annuels en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique ainsi que le contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Société civile sous la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
RPM Bruxelles - RPR Brussel - B.V.V. - I.V.A. BE 0446.334.711 - IBAN N° BE71 2100 9059 0069  
\* agissant au nom d'une société/handelend in naam van een vennootschap

A member firm of Ernst & Young Global Limited

## Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit selon les normes ISA, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de

définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;

- ▶ L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- ▶ Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les Comptes Annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- ▶ Evaluer la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des Comptes Annuels, et évaluer si ces Comptes Annuels reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la Société.

### Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme Belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion.

### Mentions relatives à l'indépendance

- ▶ Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

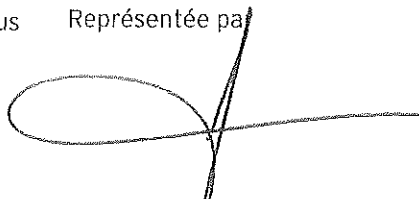
Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

### Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Nous attirons l'attention sur l'annexe C 6.19 des comptes annuels, dans laquelle le Conseil d'Administration justifie la dérogation prévue à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, et en estime l'influence.
- ▶ L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- ▶ Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés qui devrait être mentionnée dans notre rapport, à l'exception du dépassement du délai légal de publication des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 auprès de la Banque Nationale de Belgique (Centrale des bilans).

Bruxelles, le 5 juin 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL  
Commissaire  
Représentée par



Jean-François Hubin\*  
Associé  
\*Agissant au nom d'une SPRL

18JFH0241



20	04/07/2019	BE 0538.839.354	17	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19285.00587	A 1.1

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

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

Dénomination: **Spreds Finance**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Place Sainte Gudule

N°: 5

Boîte:

Code postal: 1000

Commune: Bruxelles

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0538.839.354

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

01-02-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

20-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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 6.1.1, A 6.1.2, A 6.1.3, A 6.2, A 6.3, A 6.4, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 9, A 10, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0538.839.354		A 2.1
----	-----------------	--	-------

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**SCHOTERS** Simon

Jozef Eerdekenstraat, 26  
3001 Heverlee  
BELGIQUE

Début de mandat: 29-01-2018

Fin de mandat: 20-06-2023

Administrateur

**SPREDS SA**

BE 0837.496.614  
Place Sainte Gudule 5  
1000 Bruxelles-Ville  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2019

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**DE RADZITZKY D'OSTROWICK** Charles-Albert

Gérant  
Rue du Bourgemestre 22  
1050 Ixelles  
BELGIQUE

**YA-K CONSULTING SA**

BE 0476.051.353  
Rue du Printemps 4  
1380 Couture-Saint-Germain  
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2019

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**VAN DER MEERSCHEN** Gilles

rue du Printemps, 4  
1380 Lasne  
BELGIQUE

N°	BE 0538.839.354		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**OLISA SPRL**

BE 0837.302.416

rue de Bayarmont 52

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

Début de mandat: 27-01-2017

Fin de mandat: 29-01-2018

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**DE DUVE** Olivier

rue de Bayarmont 52

1390 Grez-Doiceau

BELGIQUE

**ERNST & YOUNG REVISEURS D'ENTREPRISES SCRL (B00160)**

BE 0446.334.711

De Kleetlaan, 2

1831 Diegem

BELGIQUE

Début de mandat: 20-06-2017

Fin de mandat: 20-06-2020

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**HUBIN** Jean François

Réviseur d'entreprise

De Kleetlaan, 2

1831 Diegem

BELGIQUE

N°	BE 0538.839.354	A 2.2
----	-----------------	-------

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

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

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

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
<b>BECOVFIDUS SOCIETE CIVILE SPRL</b> BE 0425.375.385 av du Cor de Chasse 21 1170 Watermael-Boitsfort BELGIQUE	20495 3F 83	A B

\* Mention facultative.





## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	5.348	3.317
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
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	868	885
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>4.480</b>	<b>2.432</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B		<b>5</b>
Produits financiers récurrents		75		5
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>4.480</b>	<b>2.437</b>
Charges financières récurrentes		65	4.480	2.437
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903		
<b>Prélèvements 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>Prélèvements 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

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	<b>(+)/(-)</b>	9905		
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	<b>(+)/(-)</b>	14P		
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>		791/2		
<b>Affectations aux capitaux propres</b>		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14		
<b>Intervention d'associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		



**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149	
9150	
9161	
9171	
9181	
9191	286.450
9201	
9162	
9172	
9182	
9192	
9202	

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

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

Exercice

N°	BE 0538.839.354		A 6.5
----	-----------------	--	-------

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

La société détient juridiquement des actifs au profit des investisseurs (" crowd ") pour un montant total de 14.224.779 EUR. Conformément à ses règles d'évaluation, ces montants sont comptabilisés hors bilan (avec un sous-compte pour chaque projet).

Exercice

N°	BE 0538.839.354	A 6.6
----	-----------------	-------

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

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Créance commerciale

Créance en C/c résultant de paiements erronés, 0% intérêts

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	17.682
9501	
9502	

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

Mandat 2018

Exercice
10.048

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

Avec des personnes détenant une participation dans l'entreprise

Nature des transactions

Néant

Avec des entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation

Nature des transactions

Néant

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

Nature des transactions

Néant

Exercice

N°	BE 0538.839.354		A 6.7
----	-----------------	--	-------

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

Spreds sa

BE 0837.496.614

Place Sainte Gudule, 5

1000 Bruxelles

BELGIQUE

---

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

N°	BE 0538.839.354	A 6.8
----	-----------------	-------

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations financières :

Les actions détenues dans la rubrique " immobilisations financières" sont acquises pour le bénéfice économique de Spreds Finance font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value durable.

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page A6.5 des comptes annuels, parmi les " autres droits et engagements hors bilan".

Créances commerciales : à la valeur nominale.

Dettes commerciales : à la valeur nominale.

Montants en devises : écarts de conversion comptabilisées à chaque paiement. Ajustement des avoirs & dettes en devises s/ base du taux au 31/12. Comptabilisation des écarts de conversion latente négatives (créances & dettes) à la date de clôture.

### Règles d'évaluation

#### Comptabilité par compartiment

Comme requis par l'article 28, §1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, chaque participation prise ou prêt accordé par la société à un même émetteur-entrepreneur est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine de la société, la comptabilité du véhicule étant tenue par compartiment.

#### Notes et actifs sous-jacents

Les actifs (actions, obligations ou prêts) détenus juridiquement par la société en son nom propre mais intégralement pour compte et aux risques des investisseurs (crowd, détenteurs des obligations ou " Notes Participatives " émises par la société), et les Notes Participatives émises par la société, sont présentés dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et à la page A 6.5 des comptes annuels, parmi les " autres droits et engagements hors bilan ".

Faisant application de l'article 29 de l'AR du 30 janvier 2001, le Conseil d'administration est d'avis que cette présentation hors bilan est la plus appropriée, afin de donner une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société, pour les raisons suivantes:

- 1) Les notes constituent des engagements de la société, liés à un ou plusieurs actifs sous-jacents. L'obligation de remboursement du capital et le paiement d'un intérêt dépend de la valeur et du rendement de ces actifs sous-jacents, de telle sorte que les notes ne constituent pas des obligations au sens du Code des Sociétés. Les actifs dans lesquels le produit de l'émission des Notes est investi, et tous les produits générés par ces actifs, forment les actifs sous-jacents des Notes. Ces actifs constituent une entité patrimoniale distincte constituée en son sein (un " compartiment ").
- 2) Les Notes ne confèrent à leurs titulaires aucun droit excédant les sommes que la société percevra effectivement des actifs sous-jacents correspondant aux Notes. Ceci est prévu dans les statuts de la société, et dans les " terms & conditions " des Notes. Ces dernières stipulent en effet que les droits et recours des titulaires de Notes sont limités aux seuls actifs du compte auquel ils ont souscrit, et que les titulaires de Notes renoncent aux droits qu'ils pourraient avoir d'exercer tout recours sur tout autre actif de la société et en particulier sur des titres et droits de la société dans ou contre toute autre sous-jacent que le sous-jacent correspondant aux Notes auxquelles ils ont souscrit. Ceci est également confirmé par l'article 28 § 1er, 5° de la loi " crowdfunding " du 18 décembre 2016, qui stipule que les actifs d'un compartiment déterminé répondent exclusivement des droits des investisseurs relatifs à ce compartiment.
- 3) Les compartiments distincts mentionnés sous le point 1 ci-dessus ne sont pas dotés d'une personnalité juridique propre, mais constituent des entités patrimoniales d'affectation reconnues par la loi " crowdfunding ". La division patrimoniale ainsi réalisée par la société en son sein est dès lors opposable aux tiers, et en particulier aux créanciers de la société qui détiendraient des créances non liées aux actifs sous-jacents. En d'autres termes, en cas de faillite de la société, les actifs sous-jacents détenus par la société, et les Notes émises, ne feraient pas partie de la masse faillie.

En sus de cette disposition légale, trois mesures protectrices ont été prises par la société :

- selon ses statuts, la société ne peut conclure de contrat avec un tiers sans obtenir le consentement de celui-ci à renoncer, dans la mesure où c'est permis par la loi, à tout droit ou recours sur les actifs sous-jacents aux Notes ;
- les frais généraux de la société sont limités du fait que la société n'a pas de personnel, et sont supportés par Spreds SA, qui est tenue contractuellement soit de supporter directement ces frais généraux, soit de les déduire de la rémunération à laquelle elle a droit. Il en résulte que la société devrait normalement avoir un résultat nul ;
- enfin, Spreds SA garantit contractuellement toutes les dettes éventuelles de la société autres que les dettes correspondant aux Notes.

Ces mesures permettent de réduire le risque de faillite de la société.

- 4) Les éventuels revenus en provenance des actifs sous-jacents (intérêts, dividendes ou capitaux résultant de la cession ou du remboursement des actifs) seront rétrocédés aux propriétaires des Notes dans un délai court (maximum 15 jours). Entre le moment où ces revenus seront perçus, et le moment où ils seront versés aux titulaires des Notes, les liquidités et les dettes correspondantes seront présentées dans le bilan.
- 5) Si le rendement retiré d'un actif sous-jacent excède un rendement annuel de 5%, une partie du rendement excédentaire est prélevé par la société. Cependant, ce rendement sera, le cas échéant, rétrocédé par la société à Spreds SA, de sorte qu'aucun revenu ne sera conservé par la société sur les Notes et les actifs sous-jacent correspondants.

Eu égard aux arguments qui précèdent, le conseil d'administration estime que les actifs sous-jacents sont, en substance, détenus par la société à titre fiduciaire et que, dès lors, une présentation hors-bilan des Notes et des actifs sous-jacents correspondant est appropriée. Cette présentation hors-bilan est d'ailleurs cohérente avec la structure transparente mise en place permettant un régime de transparence fiscale, tel que confirmé par le Service de Décisions Anticipées. En effet, la société a été conseillée par le Professeur A. Haelterman qui a obtenu une déclaration du Service des Décisions Anticipées que, bien que les notes ont un champ d'application plus large que les certificats sur actions (qui sont limités aux actions belges, alors que les notes peuvent porter sur des actions non belges ou des instruments de dette), elles participent à la même approche pass-through par laquelle le détenteur de la note est réputé obtenir le revenu ou gain de l'actif sous-jacent, directement.

#### Les Mémoires des Notes Participatives reflètent

- l'existence de la garantie accordée par Spreds SA,
- l'engagement de la société de transférer les produits reçus sur les actifs sous-jacent dans un délai court (15 jours),
- les effets fiscaux obtenus par la société
- et le fait que les actifs sous-jacents et les Notes sont comptabilisés hors-bilan.

#### Sommes perçues par la société, et non encore investies

Les sommes d'argent reçues par la société en vue d'être investies dans des actifs sous-jacent, mais qui ne font pas encore l'objet d'un investissement (par exemple, parce que les conditions nécessaires à un investissement ne sont pas encore réunies, ou parce que l'opération est annulée), sont susceptibles de devoir être remboursées aux investisseurs (" crowd "), et sont dès lors présentées dans le bilan, dans les rubriques 55 " valeurs disponibles " et 48 " dettes diverses ". Ces rubriques font l'objet d'une décomposition par compartiment.

Estimation de l'influence de la dérogation (article 29 de l'AR du 30 janvier 2001) sur le patrimoine et la situation financière de la société Si les Notes émises par la société et les actifs sous-jacents correspondant avaient été présentés dans le bilan, et non hors-bilan, le total des actifs et des passifs serait plus élevé de 14.224.779 EUR.

Les montants repris dans les comptes d'ordre (comptes 074 et 075 du hors-bilan), et les "autres droits et engagements hors bilan" à la page A 6.5 des comptes annuels, sont adaptés comme suit:

- lorsqu'une participation ou une crédit sont considérés comme non récupérables, mais qu'une procédure de faillite éventuelle n'est pas encore clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont mis à 0,
- lorsqu'une entreprise, dans laquelle une participations a été prise ou à laquelle un crédit a été octroyé, est en faillite et que cette faillite est clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent,
- lorsqu'un investissement est réalisé/récupéré par Spreds Finance, et que la Note correspondante est remboursée au " crowd ", et qu'il n'y a plus aucun actif (ni créance) dans le compartiment afférent, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent.

N°	BE 0538.839.354	A 8
----	-----------------	-----

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

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

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
Spreds BE 0837.496.614 Place Ste Gudule 5 1000 Bruxelles <b>BELGIQUE</b>	Parts sociales	61.499		99,99

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Spreds Finance sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2018

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2018, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2018 et les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels », présentés sous le format du modèle abrégé, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et règlementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 20 juin 2017, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les comptes annuels au 31 décembre 2019. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 5 exercices consécutifs.

### Rapport sur l'audit des Comptes Annuels

#### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Annuels de Spreds Finance sa (« la Société »), comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 377.260 et dont le compte de résultats se solde par un résultat de l'exercice de € 0.

A notre avis, les Comptes Annuels de la Société donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique et présentés sous le format du modèle abrégé.

#### Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ("ISA")). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels" du présent rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Annuels en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique en utilisant le modèle abrégé ainsi que le contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.





Building a better  
working world

Rapport du commissaire du 6 juin 2019 sur les Comptes Annuels  
de Spreds Finance sa pour l'exercice clos  
le 31 décembre 2018 (suite)

### Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit selon les normes ISA, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- ▶ L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de

définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;

- ▶ L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;
- ▶ Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les Comptes Annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- ▶ Evaluer la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des Comptes Annuels, et évaluer si ces Comptes Annuels reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.





Building a better  
working world

Rapport du commissaire du 6 juin 2019 sur les Comptes Annuels  
de Spreds Finance sa pour l'exercice clos  
le 31 décembre 2018 (suite)

## Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

### Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la Société.

### Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme Belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et les statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### Aspects relatifs au rapport de gestion

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés.

Dans le cadre de notre audit des Comptes Annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur le rapport de gestion.

### Mentions relatives à l'indépendance

- ▶ Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

### Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Nous attirons l'attention sur l'annexe A 6.8 des comptes annuels, dans laquelle le Conseil d'Administration justifie la dérogation prévue à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, et en estime l'influence.
- ▶ L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- ▶ Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés qui devrait être mentionnée dans notre rapport à l'exception du dépassement du délai légal de publication des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 auprès de la Banque Nationale de Belgique.

Bruxelles, le 6 juin 2019

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL  
Commissaire  
Représentée par

Jean-François Hubin\*  
Associé  
\*Agissant au nom d'une SPRL

19JFH0229