

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE NOTES PARTICIPATIVES (QUARES
SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A)
PAR SPREDS FINANCE SA**

Le présent document a été établi par Spreds Finance SA

***LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU
APPROUVÉ PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS***

27 janvier 2021

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

***LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE
D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OU IL LE
SOUHAITERAIT.***

**Partie I. Principaux risques propres à l'Émetteur et aux instruments de placements offerts, spécifiques à
l'offre concernée**

Lorsqu'un investisseur investit dans le projet proposé, il souscrit à un titre émis par la société Spreds Finance. Ce titre financier est appelé une Note participative (Debt-Linked-Notes). Ce titre est le miroir économique d'une créance émise par la société sous-jacente et donne droit aux mêmes remboursements.

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.

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 ses capacités à remplir ses obligations envers l'investisseur résultant de l'émission des Notes participatives.

La liste des risques présentés n'est pas et ne se veut pas exhaustive. Elle est basée sur les informations connues à la date de rédaction de la note d'information. 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.

Les risques liés à QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE et à l'actif sous-jacent

Le rendement des Notes Participatives est directement lié aux revenus que Spreds Finance obtiendra de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE (en abrégé QSI). Tous les risques décrits ci-dessous au niveau de QSI sont donc supportés par les investisseurs.

Les risques liés à l'analyse du projet proposé ou de la situation financière de la société sous-jacente

L'analyse est réalisée par le partenaire European Climate DB (ECDB), sis à Square Joséphine Charlotte 6 B-1200 Bruxelles, BE 0746.363.728, sur base de plus de 100 points de référence. Cette analyse est strictement indicative et n'entraîne aucune responsabilité ni de la part de ECDB ni de la part de Spreds Finance. Elle ne constitue en aucun cas un conseil. 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 QSI.

L'analyse aboutit à un risque de catégorie C sur une échelle de A à E

A : risque faible - dette non subordonnée avec structure très sécurisée et garanties

B: risque modéré - dette non subordonnée sans garantie

C: risque important - dette subordonnée avec structure sécurisée

D: risque très important - dette subordonnée sans structure sécurisée

E : dette spéculative comportant de très grands risques

Description du sous-jacent représentant des risques

L'opération est un prêt subordonné à QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE (QSI) dans le cadre de l'acquisition de panneaux solaires pour un total de 1.858.627 € et destinés à produire de l'électricité achetée par la société PACAPIME.

Les panneaux sont achetés par Earth Finance Business BV qui va les installer et assurer l'installation, l'entretien, le monitoring, démontage et la location. Earth Finance détient un "gage" sur les actifs, à savoir les installations de panneaux solaires.

Earth Finance a sélectionné le groupe QUARES pour le suivi administratif et financier : vérification de la conformité du contrat aux normes, suivi du respect des engagements pendant toute la durée de vie du contrat, conservation d'une copie de la base de données des contrats, intervention en cas de violation par subrogation de Earth Finance et tiers-financier. JADE SUSTAINABLE PROJECTS (QUARES GROUP) va donc prêter la somme de €1.858.627 à Earth Finance (Master loan).

JADE SUSTAINABLE PROJECTS (QUARES GROUP) est à son tour soutenu par deux sources de financement :

- A. 80 % : prêt bancaire (1.486.901,60€) déjà signé avec BNP Paribas Fortis
- B. 20 % : emprunt subordonnée (371.725 €) octroyé à Jade Sustainable Projects par le holding QSI. C'est cet emprunt qui fait l'objet d'un financement couvert par la présente Note d'Information**

Les risques liés à l'insolvabilité et à la faillite de QSI.

Description : Le risque d'insolvabilité signifie que QSI ne dispose pas de suffisamment de moyens pour faire face à ses échéances (cessation de paiement). Si elle ne trouve pas d'alternative de financement (ébranlement de crédit), la société peut courir à la faillite. Dans ce cas, les titulaires de créances subordonnées – comme c'est le cas du présent instrument – ne sont payés par le curateur qu'après les autres créanciers et juste avant les actionnaires. Dans la plupart des cas, les créanciers subordonnés ne sont pas remboursés en cas de faillite.

Conséquence : la faillite ou l'insolvabilité de QSI conduirait à la perte partielle ou totale de l'investissement.

Remarque : QSI agit comme un holding qui investit dans plusieurs projets. Le risque d'insolvabilité est réduit de deux manières : la diversification et le DSCR.

Diversification : La société QSI investit dans plusieurs projets, ce qui permet aux investisseurs du présent instrument financier de bénéficier d'une diversification.

DSCR : Pour chacun de ces projets, le revenus projetés (dans ce cas, les mensualités encaissés par JADE SUSTAINABLE PROJECTS provenant de l'opération Pacapime) doivent être d'au moins 15% supérieurs aux montants nécessaires pour rembourser QSI. Ce ratio de couverture de dette est appelé Debt Service Coverage ratio (DSCR). A son tour, les revenus originels proviennent de la consommation d'électricité vendus soit à Pacapime (en application d'un contrat de fourniture appelé Power Purchase Agreement ou PPA) et du solde de l'électricité au réseau Fluvius. Le prix prévu par ces différents contrats couvrent plus que les DSCR.

Les risques liés à la liquidité de QSI.

Description : Le risque de liquidité signifie que QSI dispose de moyens théoriques pour faire face à ses échéances mais que ces moyens ne sont pas mobilisables immédiatement (illiquides). C'est par exemple le cas lorsque les moyens en question sont placés à long terme ou bien font l'objet de prêt à des tiers.

Conséquence : L'illiquidité de QSI conduirait à des retards de paiements, voire, dans des cas plus graves, à sa faillite.

Remarque: Les revenus de QSI pourrait être différés si JADE SUSTAINABLE PROJECTS ou Pacapime étaient à court de liquidité. Comme évoqué ci-dessus, le DSCR est l'outil qui permet d'anticiper ce problème. Par ailleurs, la solidité financière des parties au projet a été vérifiée par la banque BNP Paribas qui finance 80% de l'opération.

Un point particulier concerne les échéances. Le présent instrument financier doit être remboursé après 5 ans alors que l'opération sous-jacente est remboursable en 15 ans. Cette différence de durée est prévue pour permettre aux investisseurs du présent Green Bond de pouvoir récupérer leur investissement après 5 ans. Mais ça signifie que QSI prévoit de refinancer l'opération dans 5 ans et devra donc procéder à une nouvelle levée de fonds pour rembourser la première.

Les risques liés au modèle du co-investissement proposé par l'Émetteur

Description. L'émission de Notes QSI 1A est soumise à des différentes conditions suspensives énumérées ci-après (voir Partie III. A. 2°). Une des conditions est la présence de co-investisseurs (80% par la banque).

Conséquence: Tant que le prêt bancaire n'est pas sécurisé, la réalisation de l'émission de Notes participatives QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A est incertaine (voir Partie III. B. 3°).

Remarque : La banque a déjà marqué son accord de principe pour la libération de 80% du financement par décision de comité crédit.

Le risque lié à l'équipe / key Man

Description. Étant donné le stade de développement de QSI, il est essentiel de disposer de la bonne équipe pour le développement futur de l'entreprise. Si l'entreprise repose sur une personne indispensable, le risque est de voir celle-ci se retirer de l'entreprise.

Conséquence : S'il n'y a qu'une personne clé et que celui-ci se retire, l'entreprise se retrouve (temporairement) sans direction. En cas de difficulté, il n'y aurait personne qui soit capable de représenter la société pour prendre des décisions.

Remarque : Outre les fondateurs, QSI a récemment engagé un employé qualifié supplémentaire spécifiquement affecté à la gestion des opérations financières.

Le risque lié à la connaissance du marché par l'équipe

Description : L'équipe de QSI doit avoir une bonne connaissance du marché. A défaut, il y a un risque que les hypothèses du business ne soient pas fondées et que le business plan ne se réalise pas.

Conséquence : Si le business plan ne se réalise pas, la société pourrait ne plus avoir les moyens de rembourser ses échéances.

Remarque : QSI a déjà réalisé plusieurs opérations similaires de tiers-financement de panneaux-solaires par le passé mais dans le segment voisin : des installations pour les particuliers. Cette opération-ci est destinée à un client commercial (Pacapime). QSI a analysé les différences qui se traduisent notamment par la création auprès du client d'une nouvelle société spécifique « Earth Finance Business », alors que les précédentes opérations étaient conclues avec Earth Finance.

Risque associé à un cadre réglementaire

Description : La solution QSI est soumise à un cadre réglementaire strict (permis, subsides etc). Il doit être respecté et, en cas de changement de cadre réglementaire, QSI devra investir du temps et des ressources pour remettre sa solution en conformité avec le cadre réglementaire.

Conséquence : Cela peut conduire à la nécessité d'un nouvel investissement et à la non-réalisation du plan d'entreprise comme prévu, ce qui peut avoir les conséquences énumérées ci-dessus.

Remarque : L'installation de panneaux solaires en toiture ne nécessite pas de permis particulier. Une extension au sol pourrait y donner lieu si le projet devait être étendu à l'avenir.

Les risques liés à Spreds Finance

Risque d'insolvabilité de Spreds Finance.

Les investisseurs supportent également le risque d'insolvabilité de Spreds Finance. Ce risque pourrait se concrétiser si les actifs de Spreds Finance sont insuffisants pour faire face à ses dettes. Même en présence du mécanisme de compartiments décrit ci-dessous, 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.

L'insolvabilité de Spreds Finance pourrait également conduire à une capacité réduite ou inexistante pour Spreds Finance à représenter les détenteurs de Notes participatives, de procéder aux démarches nécessaires pour faire suivre les paiements de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE et de défendre les intérêts des détenteurs de Notes participatives ce qui peut entraîner un manque à gagner ou des frais complémentaires dans le chef des investisseurs, ce qui peut donc impacter le rendement des Notes Participatives. Néanmoins, la gestion des compartiments continuera à se faire dans l'intérêt exclusif des investisseurs, comme la loi l'exige, jusqu'à la cession ou la liquidation de la participation, le cas échéant par un liquidateur ou un curateur.

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. Cette structure transparente permet d'ailleurs un régime de transparence fiscale. Le risque existe que la réglementation fiscale soit modifiée dans une mesure impactant (ou même éliminant) la transparence fiscale des notes. Cependant, ceci n'impactera pas l'investisseur. En effet, 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.

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

Les rendements des Notes participatives peuvent être négatifs même si le produit perçu par Spreds Finance sur les obligations de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE excède le montant investi dans QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 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.

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 préfinancement desdites Dépenses. Dans des cas exceptionnels, les Détenteurs de Notes peuvent également être amenés à payer une somme supplémentaire à Spreds Finance pour des Dépenses liées aux Actifs sous-jacents qui n'ont pas été préalablement approuvées par une assemblée générale des Détenteurs de Notes participatives.

Le risque lié à l'investissement via un véhicule de financement

L'investissement proposé se fait par le biais d'un véhicule de financement. Par conséquent, c'est le véhicule de financement (l'Émetteur) qui deviendra créancier de la société sous-jacente. L'investisseur est donc dans l'impossibilité d'agir en direct à l'encontre de la société sous-jacente en cas de défaillance dans le chef de la société sous-jacente.

Les risques liés aux Notes participatives

Performance du sous-jacent

Le rendement des Notes participatives dépendra exclusivement de la performance de l'actif sous-jacent, c'est-à-dire la créance sur QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE. De même, la date de remboursement en numéraire des Notes participatives aux investisseurs dépend de la date à laquelle Spreds Finance obtient le remboursement de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE.

Partie II - Informations concernant l'Émetteur des instruments de placement

A. Identité de l'Émetteur

<p>1° L'Émetteur</p>	<p>Spreds Finance a été constitué 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 0538.839.354. Le siège social est situé Place Sainte Gudule 5, 1000 Bruxelles, Belgique. Le site internet est : www.spreds.com</p>
<p>2° Activités principales</p>	<p>Spreds Finance est une entité destinée à servir de « véhicule de financement », au sens de l'article 4, 7° de la Loi 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.</p> <p>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.</p>
<p>3° Actionnaires principaux</p>	<p>Spreds Finance a Spreds SA comme actionnaire majoritaire (99.9%).</p>
<p>4° Transactions entre l'Émetteur et ses principaux actionnaires et/ou toute autre partie liée</p>	<p>Spreds Finance a conclu une convention de gestion avec sa société mère, Spreds SA. Suite à cette convention, Spreds Finance rémunère Spreds SA pour ces services. Les services de Spreds SA représentent 100% du chiffre d'affaires de l'Émetteur moins les frais à charge de Spreds Finance, qui ne sont pas attribués à un compartiment spécifique. Il s'agit par exemple des frais liés à une publication dans le Moniteur belge ou liés au dépôt des comptes annuels. Pour le dernier exercice social, le montant total payé par Spreds Finance en vertu de cette convention s'élevait à 117 402,54 €.</p> <p>La convention de gestion prévoit également que Spreds Finance doit verser à Spreds SA une certaine partie du bénéfice réalisé par certains compartiments, voir à ce sujet : Partie IV. A. 3° : Date d'échéance et modalités de remboursement.</p>

	<p>Les revenus récurrents qui sont payés par les sociétés sous-jacentes pour lesquelles Spreds Finance a organisé des levées de fonds, sont payés à Spreds, aussi longtemps que Spreds est l'administrateur-délégué de Spreds Finance. En effet, le jour où Spreds n'est plus administrateur-délégué de Spreds Finance, ces revenus récurrents devront être payés à Spreds Finance.</p> <p>En dehors de ce contrat, aucun contrat important (autre que les contrats conclus dans le cours normal des affaires) n'est à noter.</p>
5° Organe légal d'administration	<p>Spreds Finance est gérée par un conseil d'administration composé de deux administrateurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Spreds SA (représentée par Charles-Albert de Radzitzky d'Ostrowick en sa qualité de représentant permanent) ; - Ya-K Consulting SA (représentée par Gilles van der Meerschen en sa qualité de représentant permanent). <p>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. Le comité de direction est composé par Charles-Albert de Radzitzky d'Ostrowick et Gilles van der Meerschen.</p>
6° Rémunération	<p>En 2019, les membres de l'organe légal d'administration ont reçu un montant de 117 402,54 € en rémunération ou par des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.</p>
7° Condamnations	<p>Aucune des personnes visées au 4° et 5° n'a été condamnée pour une infraction visée à l'article 20 de la Loi bancaire du 25 avril 2014.</p>
8° Conflits d'intérêts	<p>Il n'existe aucun conflit d'intérêts au niveau des membres de l'organe légal d'administration, des principaux actionnaires et/ou des personnes liées autres que des actionnaires.</p>
9° Commissaire	<p>Spreds Finance a désigné comme commissaire la société Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises s.c.c.r.l. (auditeurs), De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, Belgique (numéro d'autorisation : B160), représenté par Jean-François Hubin.</p>

B. Informations financières concernant l'Émetteur

1° Historique financier

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.

Les comptes annuels de Spreds Finance au 31 décembre 2019 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 4 juin 2020 et par l'assemblée générale des actionnaires du 22 juin 2020.

Ces comptes annuels, ainsi que les rapports du commissaire, sont joints en annexe 1.

Les comptes annuels de Spreds Finance sont établis selon les normes comptables belges.

2° Déclaration de l'Émetteur sur son fonds de roulement net au regard de ses obligations sur les douze prochains mois

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. 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 et affirme donc disposer d'un fonds de roulement net suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3° Déclaration sur le niveau de capitaux propres et de l'endettement à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document.

A présent, Spreds Finance a des capitaux propres 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 est 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.

4° Informations sur les changements significatifs de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visées au 1° ci-dessus

La crise sanitaire a eu un impact important sur le paysage économique. Cependant, l'impact pour Spreds Finance, étant seulement un véhicule de financement, a été limité. En effet, les dépenses de Spreds Finance se limitent aux frais de gestion et aux dépenses liées aux taxes ou à une publication occasionnelle. Selon sa convention de gestion avec Spreds, les frais de gestion seront déterminés à la fin de l'année (en fonction des revenus). Spreds, l'administrateur délégué de l'émetteur, a connu une baisse d'activité importante au cours du second semestre de 2020.

C. Description du sous-jacent

C.1 Description du sous-jacent

La totalité du montant nominal des Notes participatives, soit 500 € par Note participative souscrite sera utilisée par Spreds Finance afin de souscrire au prêt qui sera émis par QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE, dans la mesure où les conditions auxquelles ce placement est soumis sont remplies. L'instrument financier sous-jacent est donc le prêt de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE.

<p>1° Identité de la Société Sous-Jacente</p>	<p>Quares Sustainability Initiative SRL a été constitué le 3 septembre 2019 sous la forme d'une société à responsabilité limitée (SRL) de droit belge. Elle est enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0733.785.697. Le siège social est situé Uitbreidingstraat 10-16, 2600 Antwerpen. Le site internet est : https://jade.quares.be/fr/services</p>
<p>2° Activités principales</p>	<p>L'objectif de la société est d'investir ainsi que développer, détenir et vendre les projets d'infrastructure et de durabilité, c'est-à-dire les infrastructures et les entreprises durables.</p>
<p>3° Actionnaires principaux</p>	<p>Quares Holding SRL détient 100% des actions.</p>
<p>4° Transactions entre la société sous-jacente et ses principaux actionnaires</p>	<p>Un contrat de prêt subordonné a été conclu entre QUARES SUSTAINABLE INITIATIVE et une autre société du groupe, JADE SUSTAINABLE PROJECTS</p>

et/ou toute autre partie liée	dans le but de pourvoir des fonds propres. Le montant du prêt est de 371.727 € d'une durée de 15 ans. Il a été octroyé à des conditions de marché à 4,5% brut annuel.
5° Organe légal d'administration	Administrateurs : <ul style="list-style-type: none"> • La société à responsabilité limitée "FONTENELLE", dont le siège social est situé à siège social à 1020 Bruxelles, Esplanade 1 boîte PB94, inscrite au registre des personnes morales à Registre des personnes morales à Bruxelles sous le numéro BE 0462.347.332. Constituée le 30 décembre 1997, représentée par son représentant permanent M. DU BOIS, Herman, domicilié à 1785 Merchtem, Processiebaan 16. • La société à responsabilité limitée "Business Management & Consultancy Center", dont le siège social est situé à 8501 Kortrijk, Lisbloemstraat 6, inscrite au registre des personnes morales de Gand, département Courtrai, sous le numéro BE 0880.293.608. Constituée le 24 mars 2006, représenté par son représentant permanent M. HOORENS, Freddy, domicilié à au 8501 Kortrijk, Lisbloemstraat 6.
6° Rémunération	Les mandats ne sont pas rémunérés.
7° Condamnations	Aucune des personnes visées au 4° et 5° ni des personnes qui les représentent n'a été condamnée pour une infraction visée à l'article 20 de la Loi bancaire du 25 avril 2014.
8° Conflit d'intérêts	Il n'existe pas de conflit d'intérêt potentiel entre les parties.
9° Commissaire	De Deyne, Verhoeye Belastingconsulenten, Lievegem, Kort Eindeken 25

C.2. Informations financières de la Société sous-jacente

1° Historique financier
Vu la constitution récente de la société, les comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. La première approbation par l'assemblée générale des actionnaires est prévue en juin 2022 avec une publication en juillet 2022.
2° Déclaration sur le fonds de roulement au regard des obligations sur les douze prochains mois
QSI a comme activité principale d'investir dans des projets durables gérés par Jade Sustainable Projects (en abrégé JSP, une autre société du groupe Quares).
QSI octroie pour chaque projet un prêt à JSP. Le total des prêts octroyés est de 623.300 €, à 4,5% sur 5 ans, constituant les créances de QSI envers JSP.
Ces créances sont financées par des emprunts miroir que QSI contracte auprès de particuliers pour un total de 623.300 € à du 4,5%.
Les éventuels frais de QSI sont très limités (pas de personnel, activité exclusivement financière) et couverts par le capital de 310.000 € injecté dans QSI par les fondateurs.
Le besoin en fonds de roulement est donc nul.
Après la présente levée de fonds et pour les 12 prochains mois :
- dans l'hypothèse où le maximum visé par la présente offre est atteint, la charge annuelle augmentera de 14.000 €

et les revenus des créances de 16,727,60 €. L'explication est la suivante: QSI prête à du 4.5% à JSP mais emprunte à du 4% aux particuliers, de manière à créer un buffer de sécurité.

- dans l'hypothèse où le maximum de la levée de fonds n'est pas atteint sur Spreds, la différence et généralement trouvée auprès de particuliers proches du réseau Quares comme cela a déjà été le cas par le passé.

3° 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.

Au 27 janvier 2021, les capitaux propres s'élèvent à 310.000 €.

Les dettes s'élèvent à 623.300 €. Elles sont à 100% financières (emprunts subordonnés auprès de particuliers) et sont le miroir de la créance du même montant 623.300 € de QSI vers JSP.

Il n'y a pas d'autres dettes.

4° Informations sur les changements significatifs de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel -le cas échéant- ont trait les comptes annuels visées au 1° ci-dessus

L'exercice 2019 étant le premier, le changement significatif (conclusion des contrats de financement) est exclusivement du au fait que la Société sous-jacente a commencé ses activités normales.

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

Lorsqu'un investisseur investit dans le projet proposé, il souscrit à un titre de dette émis par la société Spreds Finance. Ce titre financier est appelé une Note Participative (Debt-Linked-Notes). Ce titre est le miroir économique d'une créance émise par la société sous-jacente et donne droit aux mêmes remboursements.

Spreds Finance participerait avec d'autres investisseurs dans le financement plus large de 1.585.627 € comme expliqué ci-avant dans la Partie I.

A. Description de l'offre

1° Montant maximal de l'offre	370.000 €
2° Les conditions de l'offre	<p>Le Montant minimal de souscription par investisseur est 500 €. Le montant minimal de l'offre est 50 000 €.</p> <p>Les Notes ne seront émises que si les conditions suspensives cumulatives préalables à la souscription de Spreds Finance dans le prêt de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE énumérées ci-dessous sont remplies dans les 6 mois suivant la Date de Clôture :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Signature du prêt bancaire A (avec BNP Paribas ou tout autre banque) • Signature des contrats commerciaux avec Jade Sustainable Projects SA, Earth Finance Business S.A., Pacapime S.A. et Fluvius S.A. <p>Spreds Finance vérifie si ces conditions suspensives sont remplies au plus tard 6 mois après la Date de Clôture (« Date Effective »), c'est-à-dire le 31 décembre 2021. 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.</p>

<p>3° Prix total des instruments de placement offerts</p>	<p>Le Montant minimal de souscription par investisseur est 500 €, qui correspond au montant nominal sous-jacent.</p> <p>Le montant de souscription est intégralement payé au moment de la souscription aux Notes participatives QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A. Les fonds sont versés sur un numéro de compte dédié au compartiment QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A et sont donc dès réception compartimentés. Si ces Notes participatives ne sont pas émises, les investisseurs seront remboursés de leur montant de souscription respectifs au plus tard 6 mois et 15 jours ouvrables après la Date de Clôture, sans intérêts.</p>
<p>4° Calendrier de l'offre</p>	<p>La période de souscription commence le 27 janvier 2021 (la "Date d'Ouverture") et se termine à la Date de Clôture, qui est en principe le 31 juin 2021.</p> <p>La période de souscription peut être clôturée de manière anticipée à partir du 1 mars 2021 sur décision de Spreds Finance dès que le montant total des ordres contenus dans les formulaires de souscription signés et transférés à Spreds Finance atteint 50 000 €.</p> <p>La période de souscription peut être étendue, sur décision de Spreds Finance, pour une période de 3 mois au plus, prenant fin au 30 septembre 2021 sur une décision de Spreds Finance si le montant total des ordres contenus dans les formulaires de souscription signés et transférés à Spreds Finance est d'au moins 45 000 € à la Date de Clôture initialement envisagée (c'est-à-dire le 31 juin 2021). Spreds Finance ne peut prolonger la période de souscription que si le montant total des engagements fermes de ne dépasse pas 1.585.627 €, soit le montant maximal de ce tour de financement.</p> <p>Les investisseurs ayant souscrit aux Notes participatives avant la modification de la période de souscription, qu'elle soit clôturée anticipativement ou prolongée, en seront informés par courrier électronique et auront le droit de se rétracter de leur investissement pendant 14 jours, à compter du jour qui suit le jour de l'envoi de ce courrier électronique. Par exception à ce qui précède, en cas de clôture anticipée de l'offre, le droit de rétraction ne pourra être exercé que pendant 2 jours ouvrables, si le prêt à QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE doit avoir lieu endéans les 14 jours après la Date de Clôture ainsi modifiée.</p> <p>Les Notes participatives seront émises à la date à laquelle la convention de prêt entre Spreds Finance et la société sous-jacente est signée (la « Date Effective »), si les conditions préalables à l'émission desdites Notes participatives sont remplies, c'est-à-dire au plus tard le 31 décembre 2021 si la période de souscription prend fin le 31 juin 2021. Ceci peut être plus tôt (si la période de souscription est clôturée de façon anticipative) ou plus tard (si la période de souscription est prolongée).</p>
<p>5° Frais à charge de l'investisseur</p>	<p>Il n'y a pas de frais de souscription à charge des investisseurs.</p> <p>Certaines dépenses seront déduites des actifs du Compartiment de QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A (les "Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents"), conformément aux statuts de Spreds Finance.</p> <p>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 QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A, (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 Titulaires de Notes participatives.</p>

	<p>En règle générale, toutes les Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents doivent être approuvées par l'assemblée générale des Titulaires de Notes participatives avant que le Compartiment QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A puisse les assumer.</p> <p>Les Dépenses Liées aux Actifs Sous-Jacents imposées par la loi ou les réglementations, ou découlant du traitement fiscal applicable aux Actifs sous-jacents (comme par exemple les précomptes et taxes) ne feront toutefois pas l'objet d'une assemblée générale des Titulaires de Notes participatives. Si de telles dépenses ont été encourues, elles seront prises en compte à la Date d'Échéance.</p> <p>Le montant des Dépenses Liées aux Actifs Sous-Jacents n'est pas plafonné et ne peut pas être déterminé lors de l'émission des Notes participatives.</p>
--	---

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis	QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE utilisera 100% du produit pour financer l'activité de Earth Finance Business liée à l'achat, vente et location de panneaux solaires.
2° Détails du financement du projet que l'offre vise à réaliser	La totalité du montant collecté durant la période de souscription, soit un montant de 500 € par Note participative, sera utilisé pour investir dans QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE. La somme des Montants Nominatifs par Note participative constituera donc l'actif sous-jacent.
3° Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré	<p>Le montant pour lequel Spreds Finance participerait sera complété par d'autres investisseurs afin d'atteindre un montant total de 1.858.627€.</p> <p>Il y a notamment un prêt bancaire (pour un montant de 1.486.901,60 €) déjà signé avec BNP Paribas Fortis.</p>

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1° Nature, statut et catégorie	<p>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 comme un titre de dette émis par la société Spreds Finance. Ce titre financier est le miroir économique d'un prêt octroyé à la société sous-jacente et donne droit aux mêmes droits financiers associés aux actifs sous-jacents, tels que le droit à tout rendement potentiel.</p> <p>Spreds Finance permet de regrouper l'ensemble des souscriptions et d'investir en une fois le montant total dans l'entreprise en levée de fonds. Un seul et unique investisseur supplémentaire permet aux entrepreneurs de garder un interlocuteur unique et une communication simplifiée.</p> <p>Les Notes participatives sont émises uniquement sous forme nominative. Les Notes participatives ne peuvent pas être échangées ou converties sur demande des Titulaires de Notes participatives.</p> <p>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"). Les actifs sous-jacents sont attribués à un compartiment</p>
---------------------------------------	---

	distinct de Spreds Finance (le “Compartiment QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A”) au sens de l’article 28, §1, 5° de la Loi du 18 Décembre 2016.																																						
2° Devise, Dénomination, Valeur nominale	La devise est en EUR. La dénomination est : « Note Participative QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A » et la valeur nominale de l’instrument de placement est EUR 500.																																						
3° Date d’échéance et modalités de remboursement	<p>Modalités</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le prêt est conclu pour une durée de 5 ans. • La franchise de capital est de 5 ans, ce qui signifie que seuls les intérêts sont payés entretemps. • Le paiement des intérêts se fait par tranches mensuelles (60 mensualités). • Le remboursement du capital se fait au terme du 60e mois. 																																						
4° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l’Émetteur en cas d’insolvabilité	<p>Toutes les Notes participatives sont émises pour le même montant nominal et confèrent à tout moment aux mêmes droits, sans aucune préférence.</p> <p>Les droits et les recours des Titulaires de Notes participatives sont limités aux actifs du Compartiment QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A correspondant aux Notes participatives auxquelles ils ont souscrit.</p>																																						
5° Restrictions imposées au libre transfert 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 a enregistré la cession dans le registre applicable des Notes participatives.																																						
6° Taux d’intérêt annuel	Le taux de base est 4% par an, divisible en 12 mensualités.																																						
7° Dates de paiement de l’intérêt	<p>Simulation</p> <p>Le tableau ci-dessous simule les remboursements attendus pour un investissement de 1.000 €.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Année</th> <th rowspan="2"></th> <th colspan="3">Intérêt attendus</th> </tr> <tr> <th>Brut</th> <th>Net</th> <th>Capital</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Par mois</td> <td>3,33 €</td> <td>2,33 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Par mois</td> <td>3,33 €</td> <td>2,33 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Par mois</td> <td>3,33 €</td> <td>2,33 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Par mois</td> <td>3,33 €</td> <td>2,33 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Par mois</td> <td>3,33 €</td> <td>2,33 €</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>Dernière mensualité</td> <td></td> <td>3,33 €</td> <td>2,33 €</td> <td>1.000 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Limite liée au véhicule d’émission</p> <p>En tout état de cause, Spreds Finance ne rembourse que le produit net aux Titulaires de Notes participatives. Le Produit Net est celui qui est disponible dans le compartiment QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE 1A à la Date d’Échéance. Autrement dit, si QUARES SUSTAINABILITY INITIATIVE n’a pas provisionné Spreds Finance à échéance, Spreds Finance ne pourra pas payer l’investisseur.</p>	Année		Intérêt attendus			Brut	Net	Capital	1	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €	2	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €	3	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €	4	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €	5	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €	Dernière mensualité		3,33 €	2,33 €	1.000 €
Année				Intérêt attendus																																			
		Brut	Net	Capital																																			
1	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €																																			
2	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €																																			
3	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €																																			
4	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €																																			
5	Par mois	3,33 €	2,33 €	0 €																																			
Dernière mensualité		3,33 €	2,33 €	1.000 €																																			
7° 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.
--	--

Partie V - Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés

Précompte mobilier	La présente opportunité d'investissement permet une exonération du précompte mobilier sur les intérêts afférents à la première tranche de 15.860 € (montant indexé pour l'exercice d'imposition 2021). L'exonération vise exclusivement les bénéficiaires personnes physiques (résidentes ou non résidentes), qui agissent en dehors de l'exercice de leur activité professionnelle.
---------------------------	--

Annexe 1 : Comptes annuels et rapports du commissaire de Spreds Finance

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)
BECOVFIDUS SOCIETE CIVILE SPRL 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58		
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41		
Créances commerciales		40	19.812	25.001
Autres créances		41	7.304	14.402
Placements de trésorerie		50/53	12.509	10.600
Valeurs disponibles		54/58	357.448	513.316
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	377.260	538.318

N°	BE 0538.839.354	A 3.2
----	-----------------	-------

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	PASSIF		
	CAPITAUX PROPRES		
	Capital		
	10/15	<u>61.500</u>	<u>61.500</u>
	10	61.500	61.500
	Capital souscrit		
	100	61.500	61.500
	Capital non appelé		
	101		
	Primes d'émission		
	11		
	Plus-values de réévaluation		
	12		
	Réserves		
	13		
	Réserve légale		
	130		
	Réserves indisponibles		
	131		
	Pour actions propres		
	1310		
	Autres		
	1311		
	Réserves immunisées		
	132		
	Réserves disponibles		
	133		
	Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		
	14		
	Subsides en capital		
	15		
	Avance aux associés sur répartition de l'actif net		
	19		
	PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		
	16		
	Provisions pour risques et charges		
	160/5		
	Pensions et obligations similaires		
	160		
	Charges fiscales		
	161		
	Grosses réparations et gros entretien		
	162		
	Obligations environnementales		
	163		
	Autres risques et charges		
	164/5		
	Impôts différés		
	168		
	DETTES		
	17/49	<u>315.760</u>	<u>476.818</u>
	Dettes à plus d'un an		
	6.3 17		
	Dettes financières		
	170/4		
	Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		
	172/3		
	Autres emprunts		
	174/0		
	Dettes commerciales		
	175		
	Acomptes reçus sur commandes		
	176		
	Autres dettes		
	178/9		
	Dettes à un an au plus		
	6.3 42/48	<u>315.760</u>	<u>476.818</u>
	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
	42		
	Dettes financières		
	43		
	Etablissements de crédit		
	430/8		
	Autres emprunts		
	439		
	Dettes commerciales		
	44	29.311	
	Fournisseurs		
	440/4	29.311	
	Effets à payer		
	441		
	Acomptes reçus sur commandes		
	46		
	Dettes fiscales, salariales et sociales		
	45		
	Impôts		
	450/3		
	Rémunérations et charges sociales		
	454/9		
	Autres dettes		
	47/48	286.450	476.818
	Comptes de régularisation		
	492/3		
	TOTAL DU PASSIF	<u>377.260</u>	<u>538.318</u>
	10/49		

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
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		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	4.480	2.432
Produits financiers	6.4	75/76B		5
Produits financiers récurrents		75		5
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	4.480	2.437
Charges financières récurrentes		65	4.480	2.437
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903		
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904		
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

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

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 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 des 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 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 créance 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 BELGIQUE	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.

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.

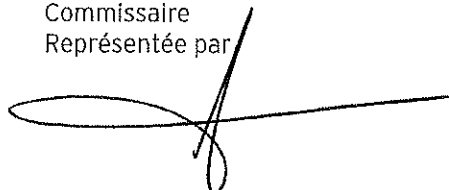
Il n'y a pas eu de missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 134 du Code des sociétés qui ont fait l'objet d'honoraires.

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

20	07/07/2020	BE 0538.839.354	18	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20288.00347	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

22-06-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent 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

Ce compte annuel ne concerne pas une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

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: 20-06-2019

Administrateur

SPREDS SA

BE 0837.496.614
Place Sainte Gudule 5
1000 Bruxelles-Ville
BELGIQUE

Début de mandat: 13-09-2013

Fin de mandat: 20-06-2025

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: 20-06-2025

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

VAN DER MEERSCHEN Gilles

rue du Printemps, 4
1380 Lasne
BELGIQUE

IMPACT SQUARE SRL

BE 0682.786.067
square Josephine-Charlotte 6
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

Début de mandat: 20-06-2019

Fin de mandat: 20-06-2025

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

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

HOUTART Alex

Square Joséphine-Charlotte 6/
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

EY RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL (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

Réviser 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)
BECOVFIDUS SRL 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
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	81.180	377.260
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	4.697	19.812
Créances commerciales		40	3.697	7.304
Autres créances		41	1.000	12.509
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	76.483	357.448
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	81.180	377.260

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	61.500	61.500
Capital souscrit		10	61.500	61.500
Capital non appelé		100	61.500	61.500
Primes d'émission		101		
Plus-values de réévaluation		11		
Réserves		12		
Réserve légale		13		
Réserves indisponibles		130		
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		133		
			(+)/(-)	
Subsides en capital		14		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		15		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		19		
Provisions pour risques et charges		16		
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		163		
Impôts différés		164/5		
DETTES		168		
Dettes à plus d'un an		17/49	19.680	315.760
Dettes financières	6.3	17		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		170/4		
Autres emprunts		172/3		
Dettes commerciales		174/0		
Acomptes reçus sur commandes		175		
Autres dettes		176		
Dettes à un an au plus	6.3	178/9	19.680	315.760
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42/48		
Dettes financières		42		
Etablissements de crédit		43	250	
Autres emprunts		430/8		
Dettes commerciales		439	250	
Fournisseurs		44	10.867	29.311
Effets à payer		440/4	10.867	29.311
Acomptes reçus sur commandes		441		
Dettes fiscales, salariales et sociales		46		
Impôts		45		
Rémunérations et charges sociales		450/3		
Autres dettes		454/9		
Comptes de régularisation		47/48	8.563	286.450
TOTAL DU PASSIF		492/3	81.180	377.260
		10/49		

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	3.459	5.348
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	348	868
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	3.111	4.480
Produits financiers	6.4	75/76B	59	
Produits financiers récurrents		75	59	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	3.170	4.480
Charges financières récurrentes		65	3.170	4.480
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903		
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904		
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

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	
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

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 17.500.463 €. Conformément à ses règles d'évaluation, ces montants sont comptabilisés hors bilan (avec un sous-compte pour chaque projet).

La société détient juridiquement des valeurs disponibles pour des opérations en cours d'un montant total de 113.136 €. Ces montants sont comptabilisés hors bilan.

Exercice
0
0

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

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

Mandat commissaire 2019 (hors tva)

Exercice
10.282

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 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 des 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 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 "), sont également comptabilisées dans les comptes d'ordre (comptes 072 et 073 du hors-bilan) . 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 17.500.463 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 créance 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 Sainte Gudule 5 1000 Bruxelles BELGIQUE	Parts sociales	61.499		99

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Spreds Finance sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2019

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Spreds Finance sa (« la Société »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2019, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que les annexes formant ensemble les « Comptes Annuels » présentés sous le format du modèle abrégé, et inclut également 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 6 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, comprenant le bilan au 31 décembre 2019, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 81.180 et dont le compte de résultats se solde par un résultat de l'exercice de € 0.

A notre avis, les Comptes Annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2019, 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 - « ISAs »). 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 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du 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.

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 normes ISAs 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 réalisé selon les normes ISAs, 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 du commissaire 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;
 - ▶ évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Annuels, et apprécier 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 du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et associations, et des statuts de la Société.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et associations, et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

Comme permis par l'article 3 :4 alinéa 1, 1^o du Code des sociétés et associations, aucun rapport de gestion n'a été établi.

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 nous sommes restés indépendants 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 3:65 du Code des sociétés et associations 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 l'organe de gestion justifie la dérogation prévue à l'article 29 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 (article 3 :7 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019), 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 ou, à partir du 1er janvier 2020, du Code des sociétés et associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 2 juin 2020

EY Réviseurs d'Entreprises SRL
Commissaire
Représentée par

Jean-François Hubin
(Authentication)

Digitaal ondertekend door Jean-François Hubin (Authentication)
DN: cn=Jean-François Hubin
(Authentication), c=BE
Datum: 2020.06.02 08:43:15
+02'00'

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

20JFH0190