

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE NOTES PARTICIPATIVES (UNILIN  
GROUP 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***

*15 mars 2022*

***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 ENGIE SUN4BUSINESS 3 et à l'actif sous-jacent**

Le rendement des Notes Participatives est directement lié aux revenus que Spreds Finance obtiendra de ENGIE SUN4BUSINESS 3. Tous les risques décrits ci-dessous au niveau de ENGIE SUN4BUSINESS 3 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), 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 ENGIE SUN4BUSINESS 3.

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

A : dette non subordonnée avec structure très sécurisée et garanties

B: dette non subordonnée sans garantie

**C: dette subordonnée avec structure permettant de limiter les risques (dérisquée)**

D: dette subordonnée sans garantie

E : dette spéculative comportant de très grands risques

***Les risques liés à l'insolvabilité et à la faillite de ENGIE SUN4BUSINESS 3.***

Description : Le risque d'insolvabilité signifie que ENGIE SUN4BUSINESS 3 ne disposerait pas de suffisamment de moyens pour faire face à ses échéances. Elle serait alors en cessation de paiement et si elle ne trouve pas d'alternative de financement, la société peut courir à la faillite.

Sévérité : la faillite ou l'insolvabilité de ENGIE SUN4BUSINESS 3 conduirait à des retards de paiements. ire à la perte partielle ou totale de l'investissement.

Probabilité : très faible.

La société ENGIE SUN4BUSINESS 3 est un véhicule d'investissement spécial (SPV) très souvent utilisé dans le financement des énergies renouvelables et dont l'existence même a pour but de limiter les risques d'insolvabilité. La société ne détient que des projets, dont celui d'UNILIN. Elle n'a pas de personnel ni de frais de structure. Son seul rôle consiste à récolter les revenus des installations solaires, dont celle d'UNLIN, et à les transmettre aux investisseurs, déduction faite des frais de gestion des installations. Ces investisseurs sont actuellement la banque Belfius (prêt) et l'actionnaire Engie Sun4Business (actions). Au moment du prêt Unilin, la banque a exigé - et vérifie régulièrement - que l'ensemble des rentrées du SPV soit au minimum 15% plus élevé que ses charges. Ce ratio, appelé Debt Service Coverage Ratio (DSCR) est respecté depuis lors et les projections des rentrées futures permettent de croire qu'il le sera à l'avenir.

***Les risques liés à la liquidité de ENGIE SUN4BUSINESS 3.***

Description : Le risque de liquidité signifie que ENGIE SUN4BUSINESS 3 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.

Sévérité : L'illiquidité de ENGIE SUN4BUSINESS 3 conduirait à des retards de paiements, voire, dans des cas plus graves, à sa faillite.

Probabilité : très faible

La banque Belfius a conditionné son prêt à la SPV ENGIE SUN4BUSINESS 3 à condition que celle-ci s'engage à ne contracter aucune dette qui ne soit pas prévue dans le business plan initial sans son accord. L'analyse des documents disponibles permet de confirmer que cette obligation négative a été respectée. En conséquence, le DSCR n'a pas été affecté par de nouvelles dettes. Il n'y a pas de raison de croire que cette situation change à l'avenir.

***Les risques liés au modèle de crowdfunding proposé par l'Émetteur***

Description. L'émission de Notes UNILIN GROUP 1A est soumise à des différentes conditions ci-après (voir Partie III. A. 2°). Une des conditions est un montant minimal.

Sévérité : Tant que ENGIE SUN4BUSINESS 3 n'a pas finalisé le financement total de l'opération, la réalisation de l'émission des Notes UNILIN GROUP 1A est incertaine (voir Partie III. B. 3°).

Probabilité : modérée

Le projet a déjà été financé. Il n'y a aucun risque qu'il ne se réalise pas.

En revanche, la réussite de la levée de fonds dépend du nombre de personnes participant au financement pour atteindre le minimum. Dans la pratique, il est rare que le minimum ne soit pas atteint. Si tel devait être le cas, les investisseurs retrouveraient l'entièreté du capital versé mais pas les intérêts escomptés.

#### ***Le risque lié à l'équipe / key Man***

Description. Étant donné le stade de développement de ENGIE SUN4BUSINESS 3, 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.

Sévérité : S'il n'y a qu'un seul dirigeant ou 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.

Probabilité : faible

Les projets ont déjà été développés par le SPV. Il n'y a plus de risque de développement. Il ne subsiste que le risque lié à l'exploitation des installations. L'équipe en place pour exploiter le SPV est chevronnée et a déjà mené à bien de nombreux projets.

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

Description : L'équipe de ENGIE SUN4BUSINESS 3 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.

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

Probabilité : faible

Le financement de la banque Belfius s'est basé sur des hypothèses conservatrices appelées P90. Cela signifie que les hypothèses du business plan – notamment d'ensoleillement – ont statistiquement 90% de chances de se confirmer. En ce qui concerne les 10% restant, le DSCR de 115% mentionné plus haut permet de le couvrir.

#### ***Risque associé à un cadre réglementaire***

Description : La solution ENGIE SUN4BUSINESS 3 est soumise à un cadre réglementaire strict (permis, subsides etc). Il doit être respecté et, en cas de changement de cadre réglementaire, ENGIE SUN4BUSINESS 3 devra investir du temps et des ressources pour remettre sa solution en conformité avec le cadre réglementaire.

Sévérité : 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.

Probabilité :

Permis : Les installations en toiture ne nécessitent pas de permis. Il n'y a pas de risque de retrait.

Subsides : Les subsides liés à l'installation Unilin sont dus à ENGIE SUN4BUSINESS 3 dès le moment où l'installation a été mise en service. La mise en service ayant eu lieu, il n'y a plus de danger que les subsides soient retirés.

#### ***Risque commercial de qualité de service proposée par ENGIE SUN4BUSINESS 3***

Description : ENGIE SUN4BUSINESS 3 a développé son modèle sur base de technologies souvent développées et installées par des tiers. La conséquence est que si la technologie ne fonctionne pas correctement, elle devra faire

appel à un tiers qui devra être payé pour ses services. Si l'application ne peut pas être restaurée rapidement, il y a le risque que les utilisateurs ne veuillent plus utiliser l'application.

Sévérité : La réalisation de ce risque peut conduire à la réalisation des risques susmentionnés liés à l'exécution du plan d'entreprise et/ou au besoin d'un nouveau financement.

Probabilité : modérée

L'ensemble des installations sont couvertes par des contrats de maintenance dont le paiement est pris en compte dans le calcul des charges dont le total rentre en ligne de compte pour le DSCR (voir ci-dessus). Si la société en charge de la maintenance venait à faire défaut, elle pourrait être remplacée par une autre.

## 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 ENGIE SUN4BUSINESS 3 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 ENGIE SUN4BUSINESS 3 excède le montant investi dans ENGIE SUN4BUSINESS 3 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 ENGIE SUN4BUSINESS 3. 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 ENGIE SUN4BUSINESS 3.

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

***A. Identité de l'Émetteur***

|  |   |
|--|---|
| <b>1° L'Émetteur</b>   | 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 : <a href="http://www.spreds.com">www.spreds.com</a>   |
| <b>2° Activités principales</b>  | <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> |
| <b>3° Actionnaires principaux</b>  | Spreds Finance a Spreds SA comme actionnaire majoritaire (99.9%).   |
| <b>4° Transactions entre l'Émetteur et ses principaux actionnaires et/ou toute autre partie liée</b> | 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   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>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 payer 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> |
| <b>5° Organe légal d'administration</b> | <p>Spreds Finance est gérée par un conseil d'administration composé de deux administrateurs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Spreds SA (représentée par Charles-Albert de Radzitzky d'Ostrowick en sa qualité de représentant permanent) ;</li> <li>- Ya-K Consulting SA (représentée par Gilles van der Meerschen en sa qualité de représentant permanent).</li> </ul> <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>  |
| <b>6° Rémunération</b>                  | <p>En 2020, les membres de l'organe légal d'administration ont reçu un montant de 148 716,27 € en rémunération ou par des sommes provisionnées ou constatées aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.</p>  |
| <b>7° Condamnations</b>                 | <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>   |
| <b>8° Conflits d'intérêts</b>           | <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>   |
| <b>9° Commissaire</b>                   | <p>Spreds Finance a désigné comme commissaire la société Ernst &amp; 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 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. Les comptes annuels de Spreds Finance au 31 décembre 2020 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 25 mai 2020 et par l'assemblée générale des actionnaires du 21 juin 2021.

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'Emetteur 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**

Non pertinent.

### ***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 ENGIE SUN4BUSINESS 3, dans la mesure où les conditions auxquelles ce placement est soumis sont remplies. L'instrument financier sous-jacent est donc le prêt de ENGIE SUN4BUSINESS 3.

#### **1° Identité de la Société Sous-Jacente**

ENGIE SUN4BUSINESS 3 SA a été constitué le 20 septembre 2018. C'est une société anonyme de droit belge. Elle est enregistrée à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0704895139. Le siège social est situé Boulevard Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles.  
Le site internet est : <https://corporate.engie.be/en/article/insights/engie-sun4business-solar-panels-businesses>

|  |  |
|--|--|
| <p><b>2° Activités principales</b></p>   | <p>ENGIE SUN4BUSINESS est une filiale d'Engie Electrabel, le fournisseur d'énergie historique en Belgique. La mission de Sun4Business consiste à développer des installations photovoltaïques pour ses clients industriels via le mécanisme de tiers-investissement. C'est ainsi que Sun4Business a développé, construit et financé les installations photovoltaïques du Unilin Group sur les sites d'Insulation à Desselgem et Izegem, en échange de quoi, Unilin Group achète l'électricité produite localement par les panneaux solaires à des conditions avantageuses.</p> <p>Unilin Group et Sun4Business deviennent ainsi des partenaires ayant tous deux pour intérêt le fonctionnement optimal de l'installation photovoltaïque. Au terme d'une période fixée au préalable (15 ans dans le cas présent), Sun4Business cédera la propriété de l'installation au Unilin Group qui en deviendra plein propriétaire.</p>   |
| <p><b>3° Actionnaires principaux</b></p>   | <p>ENGIE SUN4BUSINESS 3 est détenue à 100% par Engie Sun4business NV (BE0666.554.504), elle-même contrôlée à 50% par Engie Electrabel NV (BE0403.170.701) et à 50% par Alfin BV (BE0867.463.971), Alfin étant détenue à 95% par Jean-Michel Ancion.</p>  |
| <p><b>4° Transactions entre la société sous-jacente et ses principaux actionnaires et/ou toute autre partie liée</b></p> | <p>Les relations commerciales suivantes existent entre la société et ses actionnaires de contrôle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les honoraires de développement payés à Orka Solaire (filiale d'Alfin) et Engie : comme la société n'a pas d'employés, le développement du projet est effectué par les actionnaires pour lesquels des honoraires sont payés et inclus dans le coût de l'investissement. Ces honoraires sont basés sur les pratiques du marché et un maximum est convenu.</li> <li>- Gestion : elle est assurée par Orka Solaire de manière indépendante et sur la base d'un accord clair.</li> <li>- PPA avec Electrabel. Pas d'exclusivité, des contrats sont également conclus avec des concurrents.</li> <li>- CPA : (vente de certificats verts) : pas d'exclusivité, des contrats sont également conclus avec des concurrents.</li> <li>- Installations et maintenance : avec Engie Fabricom - une société liée à Engie Electrabel - là encore pas d'exclusivité et des contrats ont été conclus avec d'autres fournisseurs. Engie Fabricom, a été vendue et ne fera plus partie du groupe Engie dans un avenir proche.</li> </ul> |
| <p><b>5° Organe légal d'administration</b></p>   | <p>Administrateurs-délégués : Dean Van Raemdonck et Jean-Michel Ancion<br/>Administrateurs : Filip Meuleman et Cedric Ancion</p>   |
| <p><b>6° Rémunération</b></p>  | <p>Les mandats ne sont pas rémunérés.</p>  |
| <p><b>7° Condamnations</b></p>   | <p>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.</p>   |
| <p><b>8° Conflit d'intérêts</b></p>  | <p>Les conflits d'intérêts potentiels sont gérés de la façon décrite sous le point 4° ci-dessus.</p>   |
| <p><b>9° Commissaire</b></p>   | <p>Aucun commissaire n'a été désigné.</p>  |

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

**1° Historique financier**



Les comptes annuels au 31 décembre 2019 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 19 juin 2020 et par l'assemblée générale des actionnaires du 24 juin 2020.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été revus et approuvés par le conseil d'administration du 25 mai 2020 et par l'assemblée générale des actionnaires du 28 juin 2021.

Ces comptes annuels sont joints en annexe 2.

Les comptes annuels sont établis selon les normes comptables belges.

## **2° Déclaration sur le fonds de roulement au regard des obligations sur les douze prochains mois**

Outre les deux centrales photovoltaïques situées dans les locaux d'Unilin, la société a investi dans 24 autres centrales photovoltaïques. Toutes étaient opérationnelles avant le 31/12/2021. Les revenus sont générés par l'électricité produite par ces installations.

Le revenu est généré par l'électricité produite, qui est vendue sur la base de :

- Un PPA local ("Power Purchase Agreement") couvrant l'électricité utilisée par les entreprises - comme Unilin - où les centrales PV sont installées. (la consommation locale)
- Un PPA pour l'électricité qui n'est pas utilisée localement et qui est injectée sur le réseau. Cette injection est vendue à Engie ou à des opérateurs similaires.
- pour chaque Mwh produit, des "certificats verts" sont attribués par les régulateurs VREG pour la Flandre et Brugel (Bruxelles). Ceux-ci sont vendus aux producteurs d'électricité (Engie, Luminus ...).

Les sorties de fonds sont de :

- le service de la dette, intérêts et remboursement, lié à la dette senior fournie par Belfius
- loyer pour certains clients
- entretien et surveillance
- les assurances
- frais de gestion
- autres (frais d'injection, impôts, etc.). Aucun impôt n'est prévu avant 2025, car une déduction pour investissement relevé de 13,5% s'applique à chaque investissement.

Les prévisions sont basées sur une approche conservatrice des principales hypothèses/risques, à savoir :

- La production en Kwh : dépend de l'irradiation et du taux de performance des installations. Les variations d'une année à l'autre sont limitées.
- Prix de l'électricité : la prévision est basée sur 36 €/ Mwh. Les prix actuels sont beaucoup plus élevés.
- Certificats verts : pour la Flandre, ENGIE SUN4BUSINESS 3 dispose d'une fourchette de prix qui s'applique chaque année et qui est corrélée à l'évolution des prix de l'électricité. En cas d'augmentation importante des prix de l'électricité, le facteur de plafonnement diminuera ainsi que les certificats verts. Les contrats PPA locaux comprennent une clause qui compense la fluctuation des certificats verts. En tant que tel, ce risque est considéré comme couvert.

## **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 31 décembre 2021, les capitaux propres s'élèvent à 2 221 409,05 € (dont 1 520 000 € en capital souscrit).

Les dettes senior s'élèvent à 8 635 426,74 €. Les comptes payables s'élèvent à 217 539 €. Les dettes vers les actionnaires s'élèvent à 3 085 000 €.

## **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**

Non pertinent .

**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.

*A. Description de l'offre*

|  |  |
|--|--|
| <p><b>1° Montant maximal de l'offre</b></p>                      | <p>250.000 €</p>   |
| <p><b>2° Les conditions de l'offre</b></p>                       | <p>Le montant minimal de souscription par investisseur est 500 €. Le montant maximal de souscription par investisseur est 5 000 €.</p> <p>Le montant minimal de l'offre est 50 000 €.</p> <p>Les Notes ne seront émises que si le montant minimal de l'offre est atteint.</p> <p>Spreds Finance vérifie si cette condition est remplie à la Date de Clôture. Si cette condition n'est pas remplie, 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 de Clôture.</p>  |
| <p><b>3° Prix total des instruments de placement offerts</b></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 UNILIN GROUP 1A. Les fonds sont versés sur un numéro de compte dédié au compartiment UNILIN GROUP 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 15 jours ouvrables après la Date de Clôture, sans intérêts.</p>  |
| <p><b>4° Calendrier de l'offre</b></p>                           | <p>La période de souscription commence le 16 mars 2022 (la "<b>Date d'Ouverture</b>") et se termine à la Date de Clôture, qui est en principe le 26 avril 2022.</p> <p>La période de souscription peut être clôturée de manière anticipée 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 le montant minimal de l'offre, soit 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 26 juillet 2022 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 26 avril 2022).</p> <p>Les investisseurs ayant souscrit aux Notes participatives avant la modification de la période de souscription, qu'elle soit clôturée anticipativement ou prolongées, 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 exercés que pendant 2 jours ouvrables, si le prêt à ENGIE SUN4BUSINESS 3 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 « <b>Date Effective</b> »), si la condition préalable à l'émission desdites Notes participatives est remplie à la Date de Clôture. La Date Effective sera au plus tard 15 jours ouvrables après la Date de Clôture, c'est-à-dire le 15 mai 2022 si la période de souscription prend fin le 26 avril</p> |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>2022. 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><b>5° Frais à charge de l'investisseur</b></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 UNILIN GROUP 1A (les "<b>Dépenses Liées aux Actifs sous-jacents</b>"), 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 UNILIN GROUP 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 UNILIN GROUP 1A puisse les assumer.</p> <p>Les Dépenses Liées aux Actifs Sous-Jacent 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-Jacent n'est pas plafonné et ne peut pas être déterminé lors de l'émission des Notes participatives.</p> |

**B. Raisons de l'offre**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis</b></p> | <p>Financement du projet PV dans les locaux d'Unilin à Desselgem et Izegem.<br/> Investissement total : € 2.015.000<br/> Dette senior : € 1.600.000<br/> Partenaires financiers : € 165.000<br/> Dette des actionnaires : 250.000 € (à refinancer).</p> <p>Ces fonds ont été spécifiquement utilisés pour construire des installations photovoltaïques sur les toits des locaux d'Unilin, respectivement à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Izegem, Ambachtenstraat 68 de 2377 panneaux solaires ce qui représente une capacité totale de 1.069,65 Kwp. L'installation est opérationnelle depuis août 2021. La production annuelle prévue est de 1.100 Mwh.</li> <li>- Desselgem : Waregemsestraat 112, de 5550 panneaux solaires représentant une capacité totale de 2.497,55 Kwp. Cette installation est opérationnelle depuis le 28/04/2021. La production annuelle prévue est de 2.260 Mwh. Une partie importante de la production sera utilisée localement.</li> </ul> |
| <p><b>2° Détails du financement du projet que l'offre vise à réaliser</b></p>  | <p>La totalité du montant collecté durant la période de souscription, soit un montant de 500 € par Note participative, sera utilisé pour investir dans ENGIE SUN4BUSINESS 3 . La somme des Montants Nominiaux par Note participative constituera donc l'actif sous-jacent.</p>  |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>3° Autres sources de financement pour la réalisation du projet considéré</b> | Non pertinent. |
|---|----------------|

**Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts**

*A. Caractéristiques des instruments de placement offerts*

|   |   |
|---|---|
| <b>1° Nature, statut et catégorie</b>   | <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 distinct de Spreds Finance (le "Compartiment UNILIN GROUP 1A") au sens de l'article 28, §1, 5° de la Loi du 18 Décembre 2016.</p> |
| <b>2° Devise, Dénomination, Valeur nominale</b>   | La devise est en EUR. La dénomination est : « Note Participative UNILIN GROUP 1A » et la valeur nominale de l'instrument de placement est EUR 500.  |
| <b>3° Date d'échéance et modalités de remboursement</b>   | <p><b>Modalités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le prêt est conclu pour une durée de 5 ans. Ainsi, si le prêt est conclu le 1<sup>er</sup> mai 2022, la date d'échéance est le 1<sup>er</sup> mai 2027.</li> <li>• Le prêt est d'un type « bullet ». Le capital investi est donc intégralement remboursé à la date d'échéance.</li> <li>• Le paiement des intérêts se fait par tranches annuelles. Ils sont calculés sur le montant investi.</li> </ul>  |
| <b>4° Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'Émetteur en cas d'insolvabilité</b> | <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 UNILIN GROUP 1A correspondant aux Notes participatives auxquelles ils ont souscrit.</p>  |
| <b>5° Restrictions imposées au libre transfert des Notes participatives</b>                                   | 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.   |
| <b>6° Taux d'intérêt annuel</b>   | Le taux d'intérêt annuel est de 4,5% brut.  |

| <p><b>7° Dates de paiement de l'intérêt</b></p> | <p><b>Simulation</b><br/>Le tableau ci-dessous simule les remboursements attendus pour un investissement de 250.000 € (montant maximal de l'offre).</p> <table border="1" data-bbox="485 300 1415 535"> <thead> <tr> <th>Date de paiement</th> <th>Paiement des intérêts</th> <th>Remboursement du capital investi</th> <th>Paiement total</th> <th>Capital restant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1/5/2023</td> <td>11 250 €</td> <td>0 €</td> <td>11 250 €</td> <td>250 000 €</td> </tr> <tr> <td>1/5/2024</td> <td>11 250 €</td> <td>0 €</td> <td>11 250 €</td> <td>250 000 €</td> </tr> <tr> <td>1/5/2025</td> <td>11 250 €</td> <td>0 €</td> <td>11 250 €</td> <td>250 000 €</td> </tr> <tr> <td>1/5/2026</td> <td>11 250 €</td> <td>0 €</td> <td>11 250 €</td> <td>250 000 €</td> </tr> <tr> <td>1/5/2027</td> <td>11 250 €</td> <td>250 000 €</td> <td>261 250 €</td> <td>0 €</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Limite liée au véhicule d'émission</b><br/>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 UNILIN GROUP 1A à la date d'échéance. Autrement dit, si ENGIE SUN4BUSINESS 3 n'a pas provisionné Spreds Finance à la date d'échéance, Spreds Finance ne pourra pas payer l'investisseur.</p> | Date de paiement                 | Paiement des intérêts | Remboursement du capital investi | Paiement total | Capital restant | 1/5/2023 | 11 250 € | 0 € | 11 250 € | 250 000 € | 1/5/2024 | 11 250 € | 0 € | 11 250 € | 250 000 € | 1/5/2025 | 11 250 € | 0 € | 11 250 € | 250 000 € | 1/5/2026 | 11 250 € | 0 € | 11 250 € | 250 000 € | 1/5/2027 | 11 250 € | 250 000 € | 261 250 € | 0 € |
|---|--|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------|-----------------|----------|----------|-----|----------|-----------|----------|----------|-----|----------|-----------|----------|----------|-----|----------|-----------|----------|----------|-----|----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----|
| Date de paiement                                | Paiement des intérêts  | Remboursement du capital investi | Paiement total        | Capital restant                  |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |
| 1/5/2023  | 11 250 €   | 0 €                              | 11 250 €              | 250 000 €                        |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |
| 1/5/2024  | 11 250 €   | 0 €                              | 11 250 €              | 250 000 €                        |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |
| 1/5/2025  | 11 250 €   | 0 €                              | 11 250 €              | 250 000 €                        |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |
| 1/5/2026  | 11 250 €   | 0 €                              | 11 250 €              | 250 000 €                        |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |
| 1/5/2027  | 11 250 €   | 250 000 €                        | 261 250 €             | 0 €                              |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |
| <p><b>7° Admission en bourse</b></p>            | <p>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.</p>  |                                  |                       |                                  |                |                 |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |     |          |           |          |          |           |           |     |

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

|      |               |                 |    |     |             |       |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|-------|
| 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) |
|--|------------------|--|
| <b>BECOVFIDUS SRL</b><br>BE 0425.375.385<br>av du Cor de Chasse 21<br>1170 Watermael-Boitsfort<br>BELGIQUE | 20495 3F 83      | A<br>B                                 |

\* Mention facultative.





## COMPTE DE RÉSULTATS

|  | Ann. | Codes  | Exercice     | Exercice précédent |
|--|------|--------|--------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |      |        |              |                    |
| 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    |              |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>   |      | 9901   | <b>3.111</b> | <b>4.480</b>       |
| <b>Produits financiers</b>   | 6.4  | 75/76B | <b>59</b>    |                    |
| Produits financiers récurrents   |      | 75     | 59           |                    |
| Dont: subsides en capital et en intérêts   |      | 753    |              |                    |
| Produits financiers non récurrents   |      | 76B    |              |                    |
| <b>Charges financières</b>   | 6.4  | 65/66B | <b>3.170</b> | <b>4.480</b>       |
| Charges financières récurrentes  |      | 65     | 3.170        | 4.480              |
| Charges financières non récurrentes  |      | 66B    |              |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>   |      | 9903   |              |                    |
| <b>Prélèvements sur les impôts différés</b>  |      | 780    |              |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>   |      | 680    |              |                    |
| <b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>  |      | 67/77  |              |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>  |      | 9904   |              |                    |
| <b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>  |      | 789    |              |                    |
| <b>Transfert aux réserves immunisées</b>   |      | 689    |              |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>   |      | 9905   |              |                    |

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

**GARANTIES RÉELLES**

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9149  |          |
| 9150  |          |
| 9161  |          |
| 9171  |          |
| 9181  |          |
| 9191  |          |
| 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 crédit sont considérés comme non récupérables, mais qu'une procédure de faillite éventuelle n'est pas encore clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont mis à 0,
- lorsqu'une entreprise, dans laquelle une participations a été prise ou à laquelle un crédit a été octroyé, est en faillite et que cette faillite est clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent,
- lorsqu'un investissement est réalisé/récupéré par Spreds Finance, et que la Note correspondante est remboursée au " crowd ", et qu'il n'y a plus aucun actif (ni créance) dans le compartiment afférent, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent.

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

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

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

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



|      |               |                 |    |     |             |           |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|-----------|
| 20   | 08/07/2021    | BE 0538.839.354 | 17 | EUR |             |           |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 21327.00121 | A-cap 1.1 |

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

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

Dénomination: **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 de dépôt 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

21-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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

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

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

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 | A-cap 2.1 |
|----|-----------------|-----------|

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**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 délégué

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: 19-06-2020

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

**HOUTART** Alex

Square Josephine-Charlotte, 6

1200 Woluwe-Saint-Lambert

BELGIQUE

**EY RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL (B00160)**

BE 0446.334.711

|    |                 |  |           |
|----|-----------------|--|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 |  | A-cap 2.1 |
|----|-----------------|--|-----------|

De Kleetlaan, 2  
1831 Diegem  
BELGIQUE

Début de mandat: 19-06-2020

Fin de mandat: 20-06-2023

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**HUBIN** Jean François  
Réviseur d'entreprise  
De Kleetlaan, 2  
1831 Diegem  
BELGIQUE

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 | A-cap 2.2 |
|----|-----------------|-----------|

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

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

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

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

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

\* Mention facultative.

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

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

|   | Ann.  | Codes | Exercice      | Exercice précédent |
|---|-------|-------|---------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>                                    |       |       |               |                    |
| <b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>                    |       | 20    |               |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>                       |       | 21/28 |               |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>            | 6.1.1 | 21    |               |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>              | 6.1.2 | 22/27 |               |                    |
| Terrains et constructions                       |       | 22    |               |                    |
| Installations, machines et outillage            |       | 23    |               |                    |
| Mobilier et matériel roulant                    |       | 24    |               |                    |
| Location-financement et droits similaires       |       | 25    |               |                    |
| Autres immobilisations corporelles              |       | 26    |               |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés     |       | 27    |               |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>              | 6.1.3 | 28    |               |                    |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                        |       | 29/58 | <b>74.447</b> | <b>81.180</b>      |
| <b>Créances à plus d'un an</b>                  |       | 29    |               |                    |
| Créances commerciales                           |       | 290   |               |                    |
| Autres créances                                 |       | 291   |               |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> |       | 3     |               |                    |
| Stocks  |       | 30/36 |               |                    |
| Commandes en cours d'exécution                  |       | 37    |               |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>                 |       | 40/41 | <b>439</b>    | <b>4.697</b>       |
| Créances commerciales                           |       | 40    | 439           | 3.697              |
| Autres créances                                 |       | 41    |               | 1.000              |
| <b>Placements de trésorerie</b>                 |       | 50/53 |               |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>                      |       | 54/58 | <b>71.039</b> | <b>76.483</b>      |
| <b>Comptes de régularisation</b>                |       | 490/1 | <b>2.969</b>  |                    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                         |       | 20/58 | <b>74.447</b> | <b>81.180</b>      |



## COMPTE DE RÉSULTATS

|  | Ann. | Codes  | Exercice    | Exercice précédent |
|--|------|--------|-------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |      |        |             |                    |
| Marge brute (+)/(-)  |      | 9900   | 200         | 3.459              |
| Dont: produits d'exploitation non récurrents   |      | 76A    |             |                    |
| Chiffre d'affaires   |      | 70     |             |                    |
| Approvisionnements, marchandises, services et biens divers   |      | 60/61  |             |                    |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)  |      | 62     |             |                    |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles             |      | 630    |             |                    |
| 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         | 348                |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)  |      | 649    |             |                    |
| Charges d'exploitation non récurrentes   |      | 66A    |             |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>   |      | 9901   | <b>-148</b> | <b>3.111</b>       |
| <b>Produits financiers</b>   | 6.4  | 75/76B | <b>206</b>  | <b>59</b>          |
| Produits financiers récurrents   |      | 75     | 206         | 59                 |
| Dont: subsides en capital et en intérêts   |      | 753    |             |                    |
| Produits financiers non récurrents   |      | 76B    |             |                    |
| <b>Charges financières</b>   | 6.4  | 65/66B | <b>59</b>   | <b>3.170</b>       |
| Charges financières récurrentes  |      | 65     | 59          | 3.170              |
| Charges financières non récurrentes  |      | 66B    |             |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>   |      | 9903   |             |                    |
| <b>Prélèvement sur les impôts différés</b>   |      | 780    |             |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>   |      | 680    |             |                    |
| <b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>  |      | 67/77  |             |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>  |      | 9904   |             |                    |
| <b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>   |      | 789    |             |                    |
| <b>Transfert aux réserves immunisées</b>   |      | 689    |             |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>   |      | 9905   |             |                    |

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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



**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

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

**Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

**GARANTIES RÉELLES**

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9149  |          |
| 9150  |          |
| 91611 |          |
| 91621 |          |
| 91631 |          |
| 91711 |          |
| 91721 |          |
| 91811 |          |
| 91821 |          |
| 91911 |          |
| 91921 |          |
| 92011 |          |
| 92021 |          |
| 91612 |          |
| 91622 |          |
| 91632 |          |
| 91712 |          |
| 91722 |          |
| 91812 |          |
| 91822 |          |
| 91912 |          |
| 91922 |          |
| 92012 |          |
| 92022 |          |

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

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

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 | A-cap 6.5 |
|----|-----------------|-----------|

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

| Code | Exercice |
|------|----------|
| 9220 |          |

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

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

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

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

La société détient juridiquement des valeurs disponibles pour des opérations en cours d'un montant total de 37.307 €. Ces montants sont comptabilisés hors bilan.

La société détient juridiquement des actifs au profit des investisseurs (" crowd ") pour un montant total de 21.529.567 €. Conformément à ses règles d'évaluation, ces montants sont comptabilisés hors bilan (avec un sous-compte pour chaque projet).

| Exercice |
|----------|
| 0        |
| 0        |

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 | A-cap 6.6 |
|----|-----------------|-----------|

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

**ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES**

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9294  |          |
| 9295  |          |
| 9500  |          |
| 9501  |          |
| 9502  |          |

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

Mandat commissaire 2020 ( htva)

Débours mandat 2019 ( htva)

| Exercice |
|----------|
| 10.360   |
| 330      |

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

**Avec des personnes détenant une participation dans la société**

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

0

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

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

0

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

Nature des transactions

Néant

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cette rubrique

0

| Exercice |
|----------|
| 0        |
| 0        |
| 0        |

|    |                 |  |           |
|----|-----------------|--|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 |  | A-cap 6.7 |
|----|-----------------|--|-----------|

## DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### Informations à compléter par la société si elle est filiale ou filiale commune

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

Spreds sa

BE 0837.496.614

Place Sainte Gudule, 5

1000 Bruxelles

BELGIQUE

---

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

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0538.839.354 | A-cap 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-valeur 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 de Décisions Anticipées. En effet, la société a été conseillée par le Professeur A. Haelterman qui a obtenu une déclaration du Service des Décisions Anticipées que, bien que les notes ont un champ d'application plus large que les certificats sur actions (qui sont limités aux actions belges, alors que les notes peuvent porter sur des actions non belges ou des instruments de dette), elles participent à la même approche pass-through par laquelle le détenteur de la note est réputé obtenir le revenu ou gain de l'actif sous-jacent, directement.

#### Les Mémoires des Notes Participatives reflètent

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

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

Les sommes d'argent reçues par la société en vue d'être investies dans des actifs sous-jacent, mais qui ne font pas encore l'objet d'un investissement (par exemple, parce que les conditions nécessaires à un investissement ne sont pas encore réunies, ou parce que l'opération est annulée), sont susceptibles de devoir être remboursées aux investisseurs (" crowd "), 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 (3:7 de l'arrêté royal du 29 avril 2019) 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 21.529.567 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 un crédit sont considérés comme non récupérables, mais qu'une procédure de faillite éventuelle n'est pas encore clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont mis à 0,
- lorsqu'une entreprise, dans laquelle une participations a été prise ou à laquelle un crédit a été octroyé, est en faillite et que cette faillite est clôturée, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent,
- lorsqu'un investissement est réalisé/récupéré par Spreds Finance, et que la Note correspondante est remboursée au " crowd ", et qu'il n'y a plus aucun actif (ni créance) dans le compartiment afférent, les comptes 074 et 075 correspondants sont soldés et disparaissent.

|    |                 |         |
|----|-----------------|---------|
| N° | BE 0538.839.354 | A-cap 8 |
|----|-----------------|---------|

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

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

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

## Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Spreds Finance sa pour l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 22 juin 2020, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui délibérera sur les Comptes Annuels au 31 décembre 2022. Nous avons exercé le contrôle légal des Comptes Annuels durant 7 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 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 74.447 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 2020, 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 d'administration 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 d'administration dans le cadre de l'établissement des Comptes Annuels

L'organe d'administration 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 d'administration 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 d'administration 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 d'administration 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.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des Comptes Annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des Comptes Annuels ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

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 d'administration, de même que des informations fournies par l'organe d'administration les concernant;
- ▶ conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe d'administration 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 d'administration, 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 d'administration**

L'organe d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du respect du Code des sociétés et des 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 (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISAs) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion, et certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, ainsi que le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

### **Aspects relatifs au rapport de gestion**

A notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion concorde avec les Comptes Annuels et ce rapport de gestion a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

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 incorrectement formulée 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 sur le rapport de gestion.

Notez que, comme permis par l'article 3 :12 § 1<sup>er</sup>, 8 du Code des sociétés et associations, le rapport de gestion ne sera pas déposé à la Banque Nationale de Belgique.

### **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 des 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 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 et des associations qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 15 juin 2021

EY Réviseurs d'Entreprises SRL  
Commissaire  
Représentée par

**jean-francois  
hubin**

Digitaal ondertekend door: jean-francois.hubin  
DN: cn=jean-francois.hubin,  
email=jean-francois.hubin@be.ey.com  
Datum: 2021.06.15 12:30:04 +0200'

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

21JFH0332

**Annexe 2 : Comptes annuels de ENGIE SUN4BUSINESS 3**

|      |               |                 |    |     |             |       |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|-------|
| 40   | 15/07/2020    | BE 0704.895.139 | 20 | EUR |             |       |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 20302.00387 | C 1.1 |

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

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

Dénomination: **ENGIE SUN4BUSINESS 3**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Boulevard Simon Bolivar

N°: 34

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 0704.895.139

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.

03-04-2020

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

24-06-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

21-09-2018

au

31-12-2019

Exercice précédent du

-

au

-

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

C 6.1, C 6.2.2, C 6.2.3, C 6.2.4, C 6.2.5, C 6.3.1, C 6.3.3, C 6.3.4, C 6.3.5, C 6.3.6, C 6.4.1, C 6.4.2, C 6.4.3, C 6.5.1, C 6.5.2, C 6.6, C 6.7.2, C 6.8, C 6.9, C 6.11, C 6.12, C 6.14, C 6.16, C 6.17, C 6.18.1, C 6.18.2, C 6.20, C 8, C 9, C 10, C 11, C 12, C 13, C 14, C 15, C 16

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

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- "Code des sociétés" doit se lire "Code des sociétés et des associations"
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

| <u>Section</u> | <u>Code des Sociétés</u>                  | <u>Code des sociétés et des associations</u>                    |
|----------------|---|---|
| C 6.7.2        | art. 631, §2 et 632, §2                   | art. 7:225  |
| C 6.16         | art. 134                                  | art. 3:64, §2 et §4   |
| C 6.18.1       | art. 16<br>art. 110<br>art. 113, §2 et §3 | art. 1:26<br>art. 3:23<br>art. 3:26, §2 et §3                   |
| C 6.18.2       | art. 134, §4 et §5<br>art. 134            | art. 3:65, §4 et §5<br>art. 3:64, §2 et §4                      |
| C 11           | art. 100, §1, 6°/3                        | art. 3:12 §1, 9°  |
| C 12           | art. 261, alinéa 1 et 3                   | art. 5:77, §1, art. 6:65, §1 art. 7:96, §1<br>et art. 7:103, §1 |
| C 13           | art. 646, §2, alinéa 4                    | art. 7:231, alinéa 3  |
| C 14           | art 938 et art. 1001                      | art. 15:29 et art. 16:27  |
| C 15           | art. 100, §1, 6°/1                        | art. 3:12, §1, 7°   |

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme Apport 'hors capital'.
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' selon le nouveau plan comptable minimum normalisé.

**La société n'est pas une société sans capital.**

Dans le cas d'une société sans capital, une ventilation des montants figurant sous la rubrique 11 'Primes d'émission' par 'Apport – Disponible' et 'Apport – Indisponible' est requise.

**Apport**

Exercice

Disponible  
Indisponible

|  |
|--|
| <p style="text-align: center;"><b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS<br/>ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION<br/>CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION<br/>OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b></p> |
|--|

## 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

**ANCION** Cédric

Rue Bodenbroeck 22/4  
1000 Bruxelles  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

**ANCION** Jean-Michel

Jozef Hertogslaan 5  
2610 Wilrijk (Antwerpen)  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

**SOTIAU** Françoise

Rue de Thyle 2  
1495 Villers-la-Ville  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

**THOUMSIN** François

Voie du Thier 23  
4607 Dalhem  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

|    |                 |       |
|----|-----------------|-------|
| N° | BE 0704.895.139 | C 2.2 |
|----|-----------------|-------|

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

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

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

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

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

| Nom, prénoms, profession, domicile   | Numéro de membre | Nature de la mission (A, B, C et/ou D) |
|--|------------------|--|
| <b>AHTES FIDUCIAIRE</b><br>BE 0437.118.226<br>Boulevard Audent 38<br>6000 Charleroi<br>BELGIQUE<br>Représenté directement ou indirectement par<br><br><b>DEGAND Jean-Charles</b> | 211513F84        | A<br>C                                 |

\* Mention facultative.

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

|  | Ann.      | Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|--|-----------|-------|------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |           |       |                  |                    |
| <b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>                                   | 6.1       | 20    |                  |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>                                      |           | 21/28 | <b>5.530.097</b> |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           | 6.2       | 21    | <b>446.839</b>   |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             | 6.3       | 22/27 | <b>5.083.258</b> |                    |
| Terrains et constructions                                      |           | 22    |                  |                    |
| Installations, machines et outillage                           |           | 23    | 5.083.258        |                    |
| Mobilier et matériel roulant                                   |           | 24    |                  |                    |
| Location-financement et droits similaires                      |           | 25    |                  |                    |
| Autres immobilisations corporelles                             |           | 26    |                  |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés                    |           | 27    |                  |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>                             | 6.4/6.5.1 | 28    |                  |                    |
| Entreprises liées  | 6.15      | 280/1 |                  |                    |
| Participations   |           | 280   |                  |                    |
| Créances   |           | 281   |                  |                    |
| Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation | 6.15      | 282/3 |                  |                    |
| Participations   |           | 282   |                  |                    |
| Créances   |           | 283   |                  |                    |
| Autres immobilisations financières                             |           | 284/8 |                  |                    |
| Actions et parts   |           | 284   |                  |                    |
| Créances et cautionnements en numéraire                        |           | 285/8 |                  |                    |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                                       |           | 29/58 | <b>113.775</b>   |                    |
| <b>Créances à plus d'un an</b>                                 |           | 29    |                  |                    |
| Créances commerciales  |           | 290   |                  |                    |
| Autres créances  |           | 291   |                  |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>                |           | 3     | <b>0</b>         |                    |
| Stocks   |           | 30/36 |                  |                    |
| Approvisionnements   |           | 30/31 |                  |                    |
| En-cours de fabrication  |           | 32    |                  |                    |
| Produits finis   |           | 33    |                  |                    |
| Marchandises   |           | 34    |                  |                    |
| Immeubles destinés à la vente                                  |           | 35    |                  |                    |
| Acomptes versés  |           | 36    |                  |                    |
| Commandes en cours d'exécution                                 |           | 37    |                  |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>                                |           | 40/41 | <b>97.454</b>    |                    |
| Créances commerciales  |           | 40    |                  |                    |
| Autres créances  |           | 41    | 97.454           |                    |
| <b>Placements de trésorerie</b>                                | 6.5.1/6.6 | 50/53 |                  |                    |
| Actions propres  |           | 50    |                  |                    |
| Autres placements  |           | 51/53 |                  |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>                                     |           | 54/58 | <b>16.321</b>    |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>                               | 6.6       | 490/1 |                  |                    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  |           | 20/58 | <b>5.643.872</b> |                    |

|    |                 |       |
|----|-----------------|-------|
| N° | BE 0704.895.139 | C 3.2 |
|----|-----------------|-------|

|   | Ann.    | Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|---|---------|-------|------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>   |         |       |                  |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                   |         |       |                  |                    |
| <b>Capital</b>  | 6.7.1   | 10/15 | <b>1.509.583</b> |                    |
| Capital souscrit  |         | 10    | <b>1.520.000</b> |                    |
| Capital non appelé  |         | 100   | 1.520.000        |                    |
| <b>Primes d'émission</b>                                  |         | 101   |                  |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>                        |         | 11    |                  |                    |
| <b>Réserves</b>   |         | 12    |                  |                    |
| Réserve légale  |         | 13    |                  |                    |
| Réserves indisponibles                                    |         | 130   |                  |                    |
| Pour actions propres                                      |         | 131   |                  |                    |
| Autres  |         | 1310  |                  |                    |
| Réserves immunisées                                       |         | 1311  |                  |                    |
| Réserves disponibles                                      |         | 132   |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>                        |         | 133   |                  |                    |
|   | (+)/(-) | 14    | <b>-10.417</b>   |                    |
| <b>Subsides en capital</b>                                |         | 15    |                  |                    |
| <b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b> |         | 19    |                  |                    |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>                      |         | 16    |                  |                    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                 |         | 160/5 |                  |                    |
| Pensions et obligations similaires                        |         | 160   |                  |                    |
| Charges fiscales  |         | 161   |                  |                    |
| Grosses réparations et gros entretien                     |         | 162   |                  |                    |
| Obligations environnementales                             |         | 163   |                  |                    |
| Autres risques et charges                                 | 6.8     | 164/5 |                  |                    |
| <b>Impôts différés</b>                                    |         | 168   |                  |                    |
| <b>DETTES</b>   |         | 17/49 | <b>4.134.289</b> |                    |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>                              | 6.9     | 17    |                  |                    |
| Dettes financières  |         | 170/4 |                  |                    |
| Emprunts subordonnés                                      |         | 170   |                  |                    |
| Emprunts obligataires non subordonnés                     |         | 171   |                  |                    |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées       |         | 172   |                  |                    |
| Etablissements de crédit                                  |         | 173   |                  |                    |
| Autres emprunts   |         | 174   |                  |                    |
| Dettes commerciales                                       |         | 175   |                  |                    |
| Fournisseurs  |         | 1750  |                  |                    |
| Effets à payer  |         | 1751  |                  |                    |
| Acomptes reçus sur commandes                              |         | 176   |                  |                    |
| Autres dettes   |         | 178/9 |                  |                    |
| <b>Dettes à un an au plus</b>                             | 6.9     | 42/48 | <b>4.134.289</b> |                    |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année                |         | 42    |                  |                    |
| Dettes financières  |         | 43    |                  |                    |
| Etablissements de crédit                                  |         | 430/8 |                  |                    |
| Autres emprunts   |         | 439   |                  |                    |
| Dettes commerciales                                       |         | 44    | 3.734.289        |                    |
| Fournisseurs  |         | 440/4 | 3.734.289        |                    |
| Effets à payer  |         | 441   |                  |                    |
| Acomptes reçus sur commandes                              |         | 46    |                  |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales                   | 6.9     | 45    |                  |                    |
| Impôts  |         | 450/3 |                  |                    |
| Rémunérations et charges sociales                         |         | 454/9 |                  |                    |
| Autres dettes   |         | 47/48 | 400.000          |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>                          | 6.9     | 492/3 |                  |                    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                    |         | 10/49 | <b>5.643.872</b> |                    |



## COMPTE DE RÉSULTATS

|   | Ann. | Codes  | Exercice       | Exercice précédent |
|---|------|--------|----------------|--------------------|
| <b>Ventes et prestations</b>  |      | 70/76A |                |                    |
| Chiffre d'affaires  | 6.10 | 70     |                |                    |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)                             |      | 71     |                |                    |
| Production immobilisée  |      | 72     |                |                    |
| Autres produits d'exploitation  | 6.10 | 74     |                |                    |
| Produits d'exploitation non récurrents  | 6.12 | 76A    |                |                    |
| <b>Coût des ventes et des prestations</b>   |      | 60/66A | <b>10.344</b>  |                    |
| Approvisionnements et marchandises  |      | 60     |                |                    |
| Achats  |      | 600/8  |                |                    |
| Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)  |      | 609    |                |                    |
| Services et biens divers  |      | 61     | 9.484          |                    |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)   | 6.10 | 62     |                |                    |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles                      |      | 630    |                |                    |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)          | 6.10 | 631/4  |                |                    |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)  | 6.10 | 635/8  |                |                    |
| Autres charges d'exploitation   | 6.10 | 640/8  | 859            |                    |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)   |      | 649    |                |                    |
| Charges d'exploitation non récurrentes  | 6.12 | 66A    |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>  |      | 9901   | <b>-10.344</b> |                    |
| <b>Produits financiers</b>  |      | 75/76B |                |                    |
| Produits financiers récurrents  |      | 75     |                |                    |
| Produits des immobilisations financières  |      | 750    |                |                    |
| Produits des actifs circulants  |      | 751    |                |                    |
| Autres produits financiers  | 6.11 | 752/9  |                |                    |
| Produits financiers non récurrents  | 6.12 | 76B    |                |                    |
| <b>Charges financières</b>  |      | 65/66B | <b>73</b>      |                    |
| Charges financières récurrentes   | 6.11 | 65     | 73             |                    |
| Charges des dettes  |      | 650    | 13             |                    |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-) |      | 651    |                |                    |
| Autres charges financières  |      | 652/9  | 60             |                    |
| Charges financières non récurrentes   | 6.12 | 66B    |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>  |      | 9903   | <b>-10.417</b> |                    |
| <b>Prélèvements sur les impôts différés</b>   |      | 780    |                |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>  |      | 680    |                |                    |
| <b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>   | 6.13 | 67/77  |                |                    |
| Impôts  |      | 670/3  |                |                    |
| Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales   |      | 77     |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>   |      | 9904   | <b>-10.417</b> |                    |
| <b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>   |      | 789    |                |                    |
| <b>Transfert aux réserves immunisées</b>  |      | 689    |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>  |      | 9905   | <b>-10.417</b> |                    |

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|   |         | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|---|---------|-------|----------------|--------------------|
| <b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>                  | (+)/(-) | 9906  | <b>-10.417</b> |                    |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter           | (+)/(-) | 9905  | -10.417        |                    |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent | (+)/(-) | 14P   |                |                    |
| <b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>        |         | 791/2 |                |                    |
| sur le capital et les primes d'émission             |         | 791   |                |                    |
| sur les réserves                                    |         | 792   |                |                    |
| <b>Affectations aux capitaux propres</b>            |         | 691/2 |                |                    |
| au capital et aux primes d'émission                 |         | 691   |                |                    |
| à la réserve légale                                 |         | 6920  |                |                    |
| aux autres réserves                                 |         | 6921  |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>                  | (+)/(-) | 14    | <b>-10.417</b> |                    |
| <b>Intervention d'associés dans la perte</b>        |         | 794   |                |                    |
| <b>Bénéfice à distribuer</b>                        |         | 694/7 |                |                    |
| Rémunération du capital                             |         | 694   |                |                    |
| Administrateurs ou gérants                          |         | 695   |                |                    |
| Employés  |         | 696   |                |                    |
| Autres allocataires                                 |         | 697   |                |                    |

**ANNEXE**  
**ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**FRAIS DE DÉVELOPPEMENT**

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

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

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

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

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

| Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|-------|----------------|--------------------|
| 8051P | XXXXXXXXXX     |                    |
| 8021  | 446.839        |                    |
| 8031  |                |                    |
| 8041  |                |                    |
| 8051  | <b>446.839</b> |                    |
| 8121P | XXXXXXXXXX     |                    |
| 8071  |                |                    |
| 8081  |                |                    |
| 8091  |                |                    |
| 8101  |                |                    |
| 8111  |                |                    |
| 8121  |                |                    |
| 81311 | <b>446.839</b> |                    |

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

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

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

**Plus-values au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

**Plus-values au terme de l'exercice**

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

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

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

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

| Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|-------|------------------|--------------------|
| 8192P | XXXXXXXXXX       |                    |
| 8162  | 5.083.258        |                    |
| 8172  |                  |                    |
| 8182  |                  |                    |
| 8192  | <b>5.083.258</b> |                    |
| 8252P | XXXXXXXXXX       |                    |
| 8212  |                  |                    |
| 8222  |                  |                    |
| 8232  |                  |                    |
| 8242  |                  |                    |
| 8252  |                  |                    |
| 8322P | XXXXXXXXXX       |                    |
| 8272  |                  |                    |
| 8282  |                  |                    |
| 8292  |                  |                    |
| 8302  |                  |                    |
| 8312  |                  |                    |
| 8322  |                  |                    |
| 23    | <b>5.083.258</b> |                    |

**ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**

**ETAT DU CAPITAL**

**Capital social**

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

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 100P  | XXXXXXXXXX |                    |
| 100   | 1.520.000  |                    |

Modifications au cours de l'exercice  
Apport en espèces  
Apport en espèces

| Codes | Montants   | Nombre d'actions |
|-------|------------|------------------|
|       | 20.000     | 20               |
|       | 1.500.000  | 1.500            |
| 8702  | XXXXXXXXXX | 1.520            |
| 8703  | XXXXXXXXXX | 0                |

Représentation du capital  
Catégories d'actions

Actions nominatives  
Actions dématérialisées

**Capital non libéré**

Capital non appelé  
Capital appelé, non versé  
Actionnaires redevables de libération

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

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
Montant du capital détenu  
Nombre d'actions correspondantes  
Détenues par ses filiales  
Montant du capital détenu  
Nombre d'actions correspondantes

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

**Engagement d'émission d'actions**

Suite à l'exercice de droits de conversion  
Montant des emprunts convertibles en cours  
Montant du capital à souscrire  
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre  
Suite à l'exercice de droits de souscription  
Nombre de droits de souscription en circulation  
Montant du capital à souscrire  
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

**Capital autorisé non souscrit**

**Parts non représentatives du capital**

Répartition  
Nombre de parts  
Nombre de voix qui y sont attachées  
Ventilation par actionnaire  
Nombre de parts détenues par la société elle-même  
Nombre de parts détenues par les filiales

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 8761  |          |
| 8762  |          |
| 8771  |          |
| 8781  |          |

|    |                 |        |
|----|-----------------|--------|
| N° | BE 0704.895.139 | C 6.10 |
|----|-----------------|--------|

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740

### CHARGES D'EXPLOITATION

#### Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

9086

0

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

9087

Nombre d'heures effectivement prestées

9088

0

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

620

Cotisations patronales d'assurances sociales

621

Primes patronales pour assurances extralégales

622

Autres frais de personnel

623

Pensions de retraite et de survie

624

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

635

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

9110

Reprises

9111

Sur créances commerciales

Actées

9112

Reprises

9113

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

9115

Utilisations et reprises

9116

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

640

859

Autres

641/8

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise

Nombre total à la date de clôture

9096

0

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

9097

Nombre d'heures effectivement prestées

9098

0

Frais pour l'entreprise

617

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

#### Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

#### Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9134  | 0        |
| 9135  |          |
| 9136  |          |
| 9137  |          |
| 9138  | 0        |
| 9139  |          |
| 9140  |          |

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

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

#### Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9141  |          |
| 9142  |          |
| 9144  |          |

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

#### Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)

Par l'entreprise

#### Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

| Codes | Exercice  | Exercice précédent |
|-------|-----------|--------------------|
| 9145  | 1.029.758 |                    |
| 9146  | 932.304   |                    |
| 9147  |           |                    |
| 9148  |           |                    |

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

**ENTREPRISES LIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Placements de trésorerie**

Actions

Créances

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise

**Autres engagements financiers significatifs**

**Résultats financiers**

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

**Cessions d'actifs immobilisés**

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

**ENTREPRISES ASSOCIÉES**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

**Garanties personnelles et réelles**

Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise

**Autres engagements financiers significatifs**

**AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION**

**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

**Créances**

A plus d'un an

A un an au plus

**Dettes**

A plus d'un an

A un an au plus

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 280/1 |          |                    |
| 280   |          |                    |
| 9271  |          |                    |
| 9281  |          |                    |
| 9291  |          |                    |
| 9301  |          |                    |
| 9311  |          |                    |
| 9321  |          |                    |
| 9331  |          |                    |
| 9341  |          |                    |
| 9351  | 926.560  |                    |
| 9361  |          |                    |
| 9371  | 926.560  |                    |
| 9381  |          |                    |
| 9391  |          |                    |
| 9401  |          |                    |
| 9421  |          |                    |
| 9431  |          |                    |
| 9441  |          |                    |
| 9461  |          |                    |
| 9471  |          |                    |
| 9481  |          |                    |
| 9491  |          |                    |
| 9253  |          |                    |
| 9263  |          |                    |
| 9273  |          |                    |
| 9283  |          |                    |
| 9293  |          |                    |
| 9303  |          |                    |
| 9313  |          |                    |
| 9353  |          |                    |
| 9363  |          |                    |
| 9373  |          |                    |
| 9383  |          |                    |
| 9393  |          |                    |
| 9403  |          |                    |
| 9252  |          |                    |
| 9262  |          |                    |
| 9272  |          |                    |
| 9282  |          |                    |
| 9292  |          |                    |
| 9302  |          |                    |
| 9312  |          |                    |
| 9352  |          |                    |
| 9362  |          |                    |
| 9372  |          |                    |



|    |                 |  |        |
|----|-----------------|--|--------|
| N° | BE 0704.895.139 |  | C 6.15 |
|----|-----------------|--|--------|

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

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

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

|    |                 |  |        |
|----|-----------------|--|--------|
| N° | BE 0704.895.139 |  | C 6.19 |
|----|-----------------|--|--------|

## Règles d'évaluation

### I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

### II. Règles particulières

#### Frais de restructuration:

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

#### Immobilisations corporelles:

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

#### Immobilisations incorporelles:

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

#### Frais de développement:

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

#### Installations, machines et outillage:

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

#### Installations Photovoltaïques:

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

#### Immobilisations financières:

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

#### Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

## **ENGIE Sun4Business 3 S.A.**

Boulevard Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles, Belgique

### **Rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2020**

---

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités de la société au cours du premier exercice qui a débuté le 20 septembre 2018, date de constitution de la société, et qui s'est terminé le 31 décembre 2019, ainsi que les comptes annuels y relatifs arrêtés au 31 décembre 2019.

#### **ACTIVITES**

La société exerce principalement des activités de développement, de financement, d'exploitation et de gestion d'installations photovoltaïques en Belgique. Principalement sur des sites appartenant à des entreprises (B2B), selon la formule tiers investisseurs.

#### **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS**

La société a connu une évolution satisfaisante pour sa première année. A la fin de l'année comptable, 10 installations, représentant une puissance de 8.2 Mwc, étaient construites en Flandres et 3 autres, représentant une puissance de 1.80 MWc, en phase de construction à Bruxelles.

La perte de l'exercice est due au fait que les installations n'ont pas encore généré de revenus en 2019.

#### **Bilan et résultats**

Au 31 décembre 2019, le total des rubriques du bilan d'ENGIE Sun4Business 3 s'élève à 5.643.871,66 €.

L'actif de la société est composé de 5.083.258,27 € d'actifs immobilisés, représentant les installations photovoltaïques construites ou en construction. Dans les actifs circulants, on retrouve principalement une créances TVA à récupérer à hauteur de 97.453,55 €.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent à 1.509.582,82 €, le compte courant actionnaires à 400.000 € et les dettes fournisseurs 3.098.165,80 € (liées aux installations en construction).

Il n'y a pas encore de chiffre d'affaires, vu que les installations n'étaient pas encore opérationnelles. Les coûts se sont élevés à € 10.417,18 et représentent pour une grosse partie des frais à refacturer.

## **ENGIE Sun4Business 3 S.A.**

Boulevard Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles, Belgique

### Affectations et prélèvements

Les comptes annuels d'ENGIE Sun4Business 3 se clôturent sur une perte de 10.417,18 € que le Conseil vous propose de reporter.

### UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La société ne fait pas d'utilisation d'instruments financiers.

### SUCCESSALE

La société n'a pas de succursale.

### RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

La société n'a pas eu d'activités autres que celles prévues par son objet social. Elle n'est pas exposée à des risques anormaux de prix, de développement, de contrepartie ou de performance.

### RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à la nature de la société, il n'y a pas d'activité en matière de recherche et de développement.

### CONTINUTE

Le bilan au 31/12/2019 montre une perte reportée de 10.417,18 € et il en résulte que l'article 3 :6 §1, 6° du Code des sociétés et des associations est d'application.

Le Conseil décide de maintenir les règles d'évaluation en tenant compte du maintien de la continuité, sur base des arguments suivants :

- La société est dans une phase d'investissement et de croissance, ce qui implique des coûts et frais de développement en anticipation de revenus futurs.
- La performance des investissements correspond aux attentes et laisse prévoir suffisamment de revenus et cash-flow actuels et futurs.
- Les financements bancaires nécessaires ont entretemps été conclus.
- Les liquidités sont suffisantes pour soutenir le programme d'investissement.
- La continuité de la société n'est donc pas en danger.

### EVENEMENTS IMPORTANTS APRES CLOTURE DE L'EXERCICE

Une ouverture de crédit permettant le financement des projets a été finalisée avec Belfius. Par ailleurs, en mars 2020, suite à l'adoption du Code des sociétés et des associations, la forme juridique de la société a été transformée de SCRL en SA.

## **ENGIE Sun4Business 3 S.A.**

Boulevard Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles, Belgique

Compte tenu des informations portées à votre connaissance dans le présent rapport, il vous est demandé d'approuver les comptes annuels et de donner décharge aux administrateurs pour leur gestion durant l'exercice écoulé.

Le 19 juin 2019

**Le Conseil d'administration**



J.-M. Ancion  
Administrateur-délégué



Fr Thoumsin  
Président

10. The following is a list of the

names of the members of the

committee that was formed to study the problem of the

committee members



Table 1



Table 2

|      |               |                 |    |     |             |           |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|-----------|
| 40   | 28/06/2021    | BE 0704.895.139 | 22 | EUR |             |           |
| NAT. | Date du dépôt | N°              | P. | D.  | 21257.00345 | C-cap 1.1 |

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

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

Dénomination: **ENGIE SUN4BUSINESS 3**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Boulevard Simon Bolivar

N°: 34

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 0704.895.139

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

20-09-2018

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

08-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

21-09-2018

au

31-12-2019

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

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

C-cap 6.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.3, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.1, C-cap 6.3.3, C-cap 6.3.4, C-cap 6.3.5, C-cap 6.3.6, C-cap 6.4.1, C-cap 6.4.2, C-cap 6.4.3, C-cap 6.5.1, C-cap 6.5.2, C-cap 6.6, C-cap 6.7.2, C-cap 6.8, C-cap 6.11, C-cap 6.14, C-cap 6.16, C-cap 6.17, C-cap 6.18.1, C-cap 6.18.2, C-cap 6.20, C-cap 8, C-cap 9, C-cap 10, C-cap 11, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 2.1 |
|----|-----------------|-----------|

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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**ANCION Cédric**

Rue Bodenbroeck 22/4  
1000 Bruxelles  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

**ANCION Jean-Michel**

Jozef Hertogslaan 5  
2610 Wilrijk (Antwerpen)  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

**DE KOSTER Michaël**

Rue des Combattants 16/1  
1400 Nivelles  
BELGIQUE

Début de mandat: 01-09-2020

Fin de mandat: 18-05-2021

Administrateur

**MEULEMAN Filip**

Oscar Colbrandstraat 146  
9040 Sint-Amandsberg  
BELGIQUE

Début de mandat: 18-05-2021

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

**SOTIAU Françoise**

Rue de Thyle 2  
1495 Villers-la-Ville  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 01-09-2020

Administrateur

**THOUMSIN François**

Voie du Thier 23  
4607 Dalhem  
BELGIQUE

Début de mandat: 20-09-2018

Fin de mandat: 01-09-2020

Administrateur

**VAN RAEMDONCK Dean**

Lambert Briesstraat 36/1  
2600 Berchem (Antwerpen)



|    |                 |  |           |
|----|-----------------|--|-----------|
| N° | BE 0704.895.139 |  | C-cap 2.1 |
|----|-----------------|--|-----------|

BELGIQUE

Début de mandat: 01-09-2020

Fin de mandat: 11-06-2024

Administrateur

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 2.2 |
|----|-----------------|-----------|

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

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

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

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

| Nom, prénoms, profession, domicile   | Numéro de membre | Nature de la mission (A, B, C et/ou D) |
|--|------------------|--|
| <b>AHTES FIDUCIAIRE</b><br>BE 0437.118.226<br>Boulevard Audent 38<br>6000 Charleroi<br>BELGIQUE<br>Représenté directement ou indirectement par<br><br><b>DEGAND Jean-Charles</b> | 211513F84        | A<br>C                                 |

\* Mention facultative.

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

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

|  | Ann.      | Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|--|-----------|-------|------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>   |           |       |                  |                    |
| <b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>                                   | 6.1       | 20    |                  |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>                                      |           | 21/28 | <b>9.136.862</b> | <b>5.530.097</b>   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                           | 6.2       | 21    | <b>638.206</b>   | <b>446.839</b>     |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                             | 6.3       | 22/27 | <b>8.498.656</b> | <b>5.083.258</b>   |
| Terrains et constructions                                      |           | 22    |                  |                    |
| Installations, machines et outillage                           |           | 23    | 8.498.656        | 5.083.258          |
| Mobilier et matériel roulant                                   |           | 24    |                  |                    |
| Location-financement et droits similaires                      |           | 25    |                  |                    |
| Autres immobilisations corporelles                             |           | 26    |                  |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés                    |           | 27    |                  |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>                             | 6.4/6.5.1 | 28    |                  |                    |
| Entreprises liées  | 6.15      | 280/1 |                  |                    |
| Participations   |           | 280   |                  |                    |
| Créances   |           | 281   |                  |                    |
| Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation | 6.15      | 282/3 |                  |                    |
| Participations   |           | 282   |                  |                    |
| Créances   |           | 283   |                  |                    |
| Autres immobilisations financières                             |           | 284/8 |                  |                    |
| Actions et parts   |           | 284   |                  |                    |
| Créances et cautionnements en numéraire                        |           | 285/8 |                  |                    |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                                       |           | 29/58 | <b>223.554</b>   | <b>113.775</b>     |
| <b>Créances à plus d'un an</b>                                 |           | 29    |                  |                    |
| Créances commerciales  |           | 290   |                  |                    |
| Autres créances  |           | 291   |                  |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>                |           | 3     | <b>0</b>         |                    |
| Stocks   |           | 30/36 |                  |                    |
| Approvisionnements   |           | 30/31 |                  |                    |
| En-cours de fabrication  |           | 32    |                  |                    |
| Produits finis   |           | 33    |                  |                    |
| Marchandises   |           | 34    |                  |                    |
| Immeubles destinés à la vente                                  |           | 35    |                  |                    |
| Acomptes versés  |           | 36    |                  |                    |
| Commandes en cours d'exécution                                 |           | 37    |                  |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>                                |           | 40/41 | <b>113.586</b>   | <b>97.454</b>      |
| Créances commerciales  |           | 40    | 49.763           | 0                  |
| Autres créances  |           | 41    | 63.823           | 97.454             |
| <b>Placements de trésorerie</b>                                | 6.5.1/6.6 | 50/53 |                  |                    |
| Actions propres  |           | 50    |                  |                    |
| Autres placements  |           | 51/53 |                  |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>                                     |           | 54/58 | <b>97.323</b>    | <b>16.321</b>      |
| <b>Comptes de régularisation</b>                               | 6.6       | 490/1 | <b>12.645</b>    | <b>0</b>           |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>  |           | 20/58 | <b>9.360.416</b> | <b>5.643.872</b>   |

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 3.2 |
|----|-----------------|-----------|

|  | Ann.  | Codes   | Exercice         | Exercice précédent |
|--|-------|---------|------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |       |         |                  |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                      |       |         |                  |                    |
| <b>Apport</b>  | 6.7.1 | 10/15   | <b>1.676.733</b> | <b>1.509.583</b>   |
| Capital  |       | 10/11   | <b>1.520.000</b> | <b>1.520.000</b>   |
| Capital  |       | 10      | 1.520.000        | 1.520.000          |
| Capital souscrit   |       | 100     | 1.520.000        | 1.520.000          |
| Capital non appelé   |       | 101     |                  |                    |
| En dehors du capital   |       | 11      |                  |                    |
| Primes d'émission  |       | 1100/10 |                  |                    |
| Autres   |       | 1109/19 |                  |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>                           |       | 12      |                  |                    |
| <b>Réserves</b>  |       | 13      | <b>7.837</b>     | <b>0</b>           |
| Réserves indisponibles                                       |       | 130/1   | 7.837            | 0                  |
| Réserve légale   |       | 130     | 7.837            | 0                  |
| Réserves statutairement indisponibles                        |       | 1311    |                  |                    |
| Acquisition d'actions propres                                |       | 1312    |                  |                    |
| Soutien financier  |       | 1313    |                  |                    |
| Autres   |       | 1319    |                  |                    |
| Réserves immunisées  |       | 132     |                  |                    |
| Réserves disponibles   |       | 133     |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>                           |       | 14      | <b>148.896</b>   | <b>-10.417</b>     |
| <b>Subsides en capital</b>                                   |       | 15      |                  |                    |
| <b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b> |       | 19      |                  |                    |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>                         |       | 16      | <b>20.629</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                    |       | 160/5   | <b>20.629</b>    | <b>0</b>           |
| Pensions et obligations similaires                           |       | 160     |                  |                    |
| Charges fiscales   |       | 161     |                  |                    |
| Grosses réparations et gros entretien                        |       | 162     | 20.629           | 0                  |
| Obligations environnementales                                |       | 163     |                  |                    |
| Autres risques et charges                                    | 6.8   | 164/5   |                  |                    |
| <b>Impôts différés</b>                                       |       | 168     |                  |                    |
| <b>DETTES</b>  |       | 17/49   | <b>7.663.054</b> | <b>4.134.289</b>   |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>                                 | 6.9   | 17      | <b>3.720.840</b> | <b>0</b>           |
| Dettes financières   |       | 170/4   | 3.720.840        | 0                  |
| Emprunts subordonnés   |       | 170     |                  |                    |
| Emprunts obligataires non subordonnés                        |       | 171     |                  |                    |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées          |       | 172     |                  |                    |
| Etablissements de crédit                                     |       | 173     | 3.720.840        | 0                  |
| Autres emprunts  |       | 174     |                  |                    |
| Dettes commerciales  |       | 175     |                  |                    |
| Fournisseurs   |       | 1750    |                  |                    |
| Effets à payer   |       | 1751    |                  |                    |
| Acomptes sur commandes                                       |       | 176     |                  |                    |
| Autres dettes  |       | 178/9   |                  |                    |
| <b>Dettes à un an au plus</b>                                | 6.9   | 42/48   | <b>3.917.885</b> | <b>4.134.289</b>   |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année                   |       | 42      | 417.701          | 0                  |
| Dettes financières   |       | 43      |                  |                    |
| Etablissements de crédit                                     |       | 430/8   |                  |                    |
| Autres emprunts  |       | 439     |                  |                    |
| Dettes commerciales  |       | 44      | 835.184          | 3.734.289          |
| Fournisseurs   |       | 440/4   | 835.184          | 3.734.289          |
| Effets à payer   |       | 441     |                  |                    |
| Acomptes sur commandes                                       |       | 46      |                  |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales                      | 6.9   | 45      |                  |                    |
| Impôts   |       | 450/3   |                  |                    |
| Rémunérations et charges sociales                            |       | 454/9   |                  |                    |
| Autres dettes  |       | 47/48   | 2.665.000        | 400.000            |
| <b>Comptes de régularisation</b>                             | 6.9   | 492/3   | <b>24.329</b>    | <b>0</b>           |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                       |       | 10/49   | <b>9.360.416</b> | <b>5.643.872</b>   |

## COMPTE DE RÉSULTATS

|   | Ann. | Codes  | Exercice         | Exercice précédent |
|---|------|--------|------------------|--------------------|
| <b>Ventes et prestations</b>  |      | 70/76A | <b>1.152.412</b> | <b>0</b>           |
| Chiffre d'affaires  | 6.10 | 70     | 1.124.997        | 0                  |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)                             |      | 71     |                  |                    |
| Production immobilisée  |      | 72     |                  |                    |
| Autres produits d'exploitation  | 6.10 | 74     | 27.415           | 0                  |
| Produits d'exploitation non récurrents  | 6.12 | 76A    |                  | 0                  |
| <b>Coût des ventes et des prestations</b>   |      | 60/66A | <b>964.817</b>   | <b>10.344</b>      |
| Approvisionnements et marchandises  |      | 60     |                  |                    |
| Achats  |      | 600/8  |                  |                    |
| Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)  |      | 609    |                  |                    |
| Services et biens divers  |      | 61     | 250.924          | 9.484              |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)   | 6.10 | 62     |                  |                    |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles                      |      | 630    | 687.076          | 0                  |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)          | 6.10 | 631/4  |                  |                    |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)  | 6.10 | 635/8  | 20.629           | 0                  |
| Autres charges d'exploitation   | 6.10 | 640/8  | 6.188            | 859                |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)   |      | 649    |                  |                    |
| Charges d'exploitation non récurrentes  | 6.12 | 66A    |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>  |      | 9901   | <b>187.595</b>   | <b>-10.344</b>     |
| <b>Produits financiers</b>  |      | 75/76B | <b>2</b>         | <b>0</b>           |
| Produits financiers récurrents  |      | 75     | 2                | 0                  |
| Produits des immobilisations financières  |      | 750    |                  |                    |
| Produits des actifs circulants  |      | 751    |                  |                    |
| Autres produits financiers  | 6.11 | 752/9  | 2                | 0                  |
| Produits financiers non récurrents  | 6.12 | 76B    |                  |                    |
| <b>Charges financières</b>  |      | 65/66B | <b>20.447</b>    | <b>73</b>          |
| Charges financières récurrentes   | 6.11 | 65     | 20.447           | 73                 |
| Charges des dettes  |      | 650    | 20.340           | 13                 |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-) |      | 651    |                  |                    |
| Autres charges financières  |      | 652/9  | 107              | 60                 |
| Charges financières non récurrentes   | 6.12 | 66B    |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>  |      | 9903   | <b>167.150</b>   | <b>-10.417</b>     |
| <b>Prélèvement sur les impôts différés</b>  |      | 780    |                  |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>  |      | 680    |                  |                    |
| <b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>   | 6.13 | 67/77  |                  |                    |
| Impôts  |      | 670/3  |                  |                    |
| Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales   |      | 77     |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>   |      | 9904   | <b>167.150</b>   | <b>-10.417</b>     |
| <b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>  |      | 789    |                  |                    |
| <b>Transfert aux réserves immunisées</b>  |      | 689    |                  |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>  |      | 9905   | <b>167.150</b>   | <b>-10.417</b>     |

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

|   |                | Codes | Exercice       | Exercice précédent |
|---|----------------|-------|----------------|--------------------|
| <b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>                  | <b>(+)/(-)</b> | 9906  | <b>156.733</b> | <b>-10.417</b>     |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter           | (+)/(-)        | 9905  | 167.150        | -10.417            |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent | (+)/(-)        | 14P   | -10.417        | 0                  |
| <b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>         |                | 791/2 |                |                    |
| sur l'apport  |                | 791   |                |                    |
| sur les réserves                                    |                | 792   |                |                    |
| <b>Affectation aux capitaux propres</b>             |                | 691/2 | <b>7.837</b>   | <b>0</b>           |
| à l'apport  |                | 691   |                |                    |
| à la réserve légale                                 |                | 6920  | 7.837          | 0                  |
| aux autres réserves                                 |                | 6921  |                |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>                  | <b>(+)/(-)</b> | 14    | <b>148.896</b> | <b>-10.417</b>     |
| <b>Intervention des associés dans la perte</b>      |                | 794   |                |                    |
| <b>Bénéfice à distribuer</b>                        |                | 694/7 |                |                    |
| Rémunération de l'apport                            |                | 694   |                |                    |
| Administrateurs ou gérants                          |                | 695   |                |                    |
| Travailleurs  |                | 696   |                |                    |
| Autres allocataires                                 |                | 697   |                |                    |

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

#### FRAIS DE DÉVELOPPEMENT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

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

| Codes | Exercice     | Exercice précédent |
|-------|--------------|--------------------|
| 8051P | XXXXXXXXXXXX | 446.839            |
| 8021  | 246.760      |                    |
| 8031  |              |                    |
| 8041  |              |                    |
| 8051  | 693.599      |                    |
| 8121P | XXXXXXXXXXXX | 0                  |
| 8071  | 55.393       |                    |
| 8081  | 0            |                    |
| 8091  |              |                    |
| 8101  |              |                    |
| 8111  |              |                    |
| 8121  | 55.393       |                    |
| 81311 | 638.206      |                    |

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

|  | Codes        | Exercice          | Exercice précédent |
|--|--------------|-------------------|--------------------|
| <b>INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE</b>                          |              |                   |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8192P        | <b>XXXXXXXXXX</b> | <b>5.083.258</b>   |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |              |                   |                    |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée                    | 8162         | 4.047.081         |                    |
| Cessions et désaffectations  | 8172         |                   |                    |
| Transferts d'une rubrique à une autre                                | (+)/(-) 8182 |                   |                    |
| <b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>                   | 8192         | <b>9.130.339</b>  |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8252P        | <b>XXXXXXXXXX</b> | <b>0</b>           |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |              |                   |                    |
| Actées   | 8212         |                   |                    |
| Acquises de tiers  | 8222         |                   |                    |
| Annulées   | 8232         |                   |                    |
| Transférées d'une rubrique à une autre                               | (+)/(-) 8242 |                   |                    |
| <b>Plus-values au terme de l'exercice</b>                            | 8252         | <b>0</b>          |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8322P        | <b>XXXXXXXXXX</b> | <b>0</b>           |
| <b>Mutations de l'exercice</b>                                       |              |                   |                    |
| Actés  | 8272         | 631.683           |                    |
| Repris   | 8282         |                   |                    |
| Acquis de tiers  | 8292         |                   |                    |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations                    | 8302         |                   |                    |
| Transférés d'une rubrique à une autre                                | (+)/(-) 8312 |                   |                    |
| <b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> | 8322         | <b>631.683</b>    |                    |
| <b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>                 | 23           | <b>8.498.656</b>  |                    |



|    |                 |             |
|----|-----------------|-------------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 6.7.1 |
|----|-----------------|-------------|

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

### ETAT DU CAPITAL

#### Capital

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

| Codes | Exercice   | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 100P  | XXXXXXXXXX | 1.520.000          |
| 100   | 1.520.000  |                    |

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital  
Catégories d'actions

Actions nominatives  
Actions dématérialisées

| Codes | Montants   | Nombre d'actions |
|-------|------------|------------------|
| 8702  | XXXXXXXXXX | 1.520            |
| 8703  | XXXXXXXXXX | 0                |

#### Capital non libéré

Capital non appelé  
Capital appelé, non versé  
Actionnaires redevables de libération

| Codes | Montant non appelé | Montant appelé, non versé |
|-------|--------------------|---------------------------|
| 101   |                    | XXXXXXXXXX                |
| 8712  | XXXXXXXXXX         |                           |

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même  
Montant du capital détenu  
Nombre d'actions correspondantes  
Détenues par ses filiales  
Montant du capital détenu  
Nombre d'actions correspondantes

#### Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion  
Montant des emprunts convertibles en cours  
Montant du capital à souscrire  
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre  
Suite à l'exercice de droits de souscription  
Nombre de droits de souscription en circulation  
Montant du capital à souscrire  
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

#### Capital autorisé non souscrit

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

#### Parts non représentatives du capital

Répartition  
Nombre de parts  
Nombre de voix qui y sont attachées  
Ventilation par actionnaire  
Nombre de parts détenues par la société elle-même  
Nombre de parts détenues par les filiales

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 8761  |          |
| 8762  |          |
| 8771  |          |
| 8781  |          |

|    |                 |  |             |
|----|-----------------|--|-------------|
| N° | BE 0704.895.139 |  | C-cap 6.7.1 |
|----|-----------------|--|-------------|

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

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

|    |                 |           |
|----|-----------------|-----------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 6.9 |
|----|-----------------|-----------|

## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

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

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

|   | Codes     | Exercice       |
|---|-----------|----------------|
| Dettes financières  | 8801      | 417.701        |
| Emprunts subordonnés  | 8811      |                |
| Emprunts obligataires non subordonnés                       | 8821      |                |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées         | 8831      |                |
| Etablissements de crédit                                    | 8841      | 417.701        |
| Autres emprunts   | 8851      |                |
| Dettes commerciales   | 8861      |                |
| Fournisseurs  | 8871      |                |
| Effets à payer  | 8881      |                |
| Acomptes sur commandes                                      | 8891      |                |
| Autres dettes   | 8901      |                |
| <b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b> | <b>42</b> | <b>417.701</b> |

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

|  |             |  |
|--|-------------|--|
| Dettes financières   | 8802        |  |
| Emprunts subordonnés   | 8812        |  |
| Emprunts obligataires non subordonnés                                  | 8822        |  |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées                    | 8832        |  |
| Etablissements de crédit   | 8842        |  |
| Autres emprunts  | 8852        |  |
| Dettes commerciales  | 8862        |  |
| Fournisseurs   | 8872        |  |
| Effets à payer   | 8882        |  |
| Acomptes sur commandes   | 8892        |  |
| Autres dettes  | 8902        |  |
| <b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b> | <b>8912</b> |  |

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

|  |             |                  |
|--|-------------|------------------|
| Dettes financières                                   | 8803        | 3.720.840        |
| Emprunts subordonnés                                 | 8813        |                  |
| Emprunts obligataires non subordonnés                | 8823        |                  |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées  | 8833        |                  |
| Etablissements de crédit                             | 8843        | 3.720.840        |
| Autres emprunts                                      | 8853        |                  |
| Dettes commerciales                                  | 8863        |                  |
| Fournisseurs   | 8873        |                  |
| Effets à payer                                       | 8883        |                  |
| Acomptes sur commandes                               | 8893        |                  |
| Autres dettes  | 8903        |                  |
| <b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b> | <b>8913</b> | <b>3.720.840</b> |

### DETTES GARANTIES

#### Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

|   | Codes       | Exercice |
|---|-------------|----------|
| Dettes financières  | 8921        |          |
| Emprunts subordonnés  | 8931        |          |
| Emprunts obligataires non subordonnés                             | 8941        |          |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées               | 8951        |          |
| Etablissements de crédit  | 8961        |          |
| Autres emprunts   | 8971        |          |
| Dettes commerciales   | 8981        |          |
| Fournisseurs  | 8991        |          |
| Effets à payer  | 9001        |          |
| Acomptes sur commandes  | 9011        |          |
| Dettes salariales et sociales                                     | 9021        |          |
| Autres dettes   | 9051        |          |
| <b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b> | <b>9061</b> |          |

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

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 8922  |          |
| 8932  |          |
| 8942  |          |
| 8952  |          |
| 8962  |          |
| 8972  |          |
| 8982  |          |
| 8992  |          |
| 9002  |          |
| 9012  |          |
| 9022  |          |
| 9032  |          |
| 9042  |          |
| 9052  |          |
| 9062  |          |

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

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

**Impôts**

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9072  |          |
| 9073  |          |
| 450   |          |
| 9076  |          |
| 9077  |          |

**Rémunérations et charges sociales**

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

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

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

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

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

### CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

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

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 740   |          |                    |
| 9086  | 0        | 0                  |
| 9087  |          |                    |
| 9088  | 0        | 0                  |
| 620   |          |                    |
| 621   |          |                    |
| 622   |          |                    |
| 623   |          |                    |
| 624   |          |                    |
| 635   | (+)/(-)  |                    |
| 9110  |          |                    |
| 9111  |          |                    |
| 9112  |          |                    |
| 9113  |          |                    |
| 9115  | 20.629   | 0                  |
| 9116  |          |                    |
| 640   | 6.188    | 859                |
| 641/8 |          | 0                  |
| 9096  | 0        | 0                  |
| 9097  |          |                    |
| 9098  | 0        | 0                  |
| 617   |          |                    |

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

**PRODUITS NON RÉCURRENTS**

**Produits d'exploitation non récurrents**

Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles  
 Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents  
 Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles  
 Autres produits d'exploitation non récurrents

**Produits financiers non récurrents**

Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières  
 Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents  
 Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières  
 Autres produits financiers non récurrents

**CHARGES NON RÉCURRENTES**

**Charges d'exploitation non récurrentes**

Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles  
 Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)  
 Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles  
 Autres charges d'exploitation non récurrentes  
 Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)

**Charges financières non récurrentes**

Réductions de valeur sur immobilisations financières  
 Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)  
 Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières  
 Autres charges financières non récurrentes  
 Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|----------|--------------------|
| 76    |          |                    |
| 76A   |          | 0                  |
| 760   |          |                    |
| 7620  |          |                    |
| 7630  |          |                    |
| 764/8 |          |                    |
| 76B   |          |                    |
| 761   |          |                    |
| 7621  |          |                    |
| 7631  |          |                    |
| 769   |          |                    |
| 66    |          |                    |
| 66A   |          |                    |
| 660   |          |                    |
| 6620  |          |                    |
| 6630  |          |                    |
| 664/7 |          |                    |
| 6690  |          |                    |
| 66B   |          |                    |
| 661   |          |                    |
| 6621  |          |                    |
| 6631  |          |                    |
| 668   |          |                    |
| 6691  |          |                    |

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

#### Impôts sur le résultat de l'exercice

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

#### Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9134  | 0        |
| 9135  |          |
| 9136  |          |
| 9137  |          |
| 9138  | 0        |
| 9139  |          |
| 9140  |          |

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

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

#### Sources de latences fiscales

Latences actives  
 Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs  
 Autres latences actives

Latences passives  
 Ventilation des latences passives

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9141  |          |
| 9142  |          |
| 9144  |          |

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

#### Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)  
 Par la société

#### Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel  
 Précompte mobilier

| Codes | Exercice  | Exercice précédent |
|-------|-----------|--------------------|
| 9145  | 1.523.102 | 1.029.758          |
| 9146  | 1.666.785 | 932.304            |
| 9147  |           | 0                  |
| 9148  |           |                    |

|    |                 |            |
|----|-----------------|------------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 6.15 |
|----|-----------------|------------|

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

|  | Codes | Exercice         | Exercice précédent |
|--|-------|------------------|--------------------|
| <b>ENTREPRISES LIÉES</b>   |       |                  |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>   |       |                  |                    |
| Participations   | 280/1 |                  |                    |
| Créances subordonnées  | 280   |                  |                    |
| Autres créances  | 9271  |                  |                    |
|  | 9281  |                  |                    |
| <b>Créances</b>  | 9291  | <b>20.625</b>    | <b>0</b>           |
| A plus d'un an   | 9301  |                  |                    |
| A un an au plus  | 9311  | 20.625           |                    |
| <b>Placements de trésorerie</b>  |       |                  |                    |
| Actions  | 9321  |                  |                    |
| Créances   | 9331  |                  |                    |
|  | 9341  |                  |                    |
| <b>Dettes</b>  | 9351  | <b>2.676.379</b> | <b>926.560</b>     |
| A plus d'un an   | 9361  |                  |                    |
| A un an au plus  | 9371  | 2.676.379        | 926.560            |
| <b>Garanties personnelles et réelles</b>   |       |                  |                    |
| Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées          | 9381  |                  |                    |
| Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société     | 9391  |                  |                    |
| <b>Autres engagements financiers significatifs</b>   |       |                  |                    |
| <b>Résultats financiers</b>  |       |                  |                    |
| Produits des immobilisations financières   | 9421  |                  |                    |
| Produits des actifs circulants   | 9431  |                  |                    |
| Autres produits financiers   | 9441  |                  |                    |
| Charges des dettes   | 9461  |                  |                    |
| Autres charges financières   | 9471  |                  |                    |
| <b>Cessions d'actifs immobilisés</b>   |       |                  |                    |
| Plus-values réalisées  | 9481  |                  |                    |
| Moins-values réalisées   | 9491  |                  |                    |
| <b>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>   |       |                  |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>   |       |                  |                    |
| Participations   | 9253  | <b>0</b>         | <b>0</b>           |
| Créances subordonnées  | 9263  |                  |                    |
| Autres créances  | 9273  |                  |                    |
|  | 9283  |                  |                    |
| <b>Créances</b>  | 9293  |                  |                    |
| A plus d'un an   | 9303  |                  |                    |
| A un an au plus  | 9313  |                  |                    |
| <b>Dettes</b>  | 9353  |                  |                    |
| A plus d'un an   | 9363  |                  |                    |
| A un an au plus  | 9373  |                  |                    |
| <b>Garanties personnelles et réelles</b>   |       |                  |                    |
| Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées      | 9383  |                  |                    |
| Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société | 9393  |                  |                    |
| <b>Autres engagements financiers significatifs</b>   |       |                  |                    |
| <b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>  |       |                  |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>   |       |                  |                    |
| Participations   | 9252  |                  |                    |
| Créances subordonnées  | 9262  |                  |                    |
| Autres créances  | 9272  |                  |                    |
|  | 9282  |                  |                    |
| <b>Créances</b>  | 9292  | <b>0</b>         | <b>0</b>           |
| A plus d'un an   | 9302  |                  |                    |
| A un an au plus  | 9312  |                  |                    |
| <b>Dettes</b>  | 9352  |                  |                    |
| A plus d'un an   | 9362  |                  |                    |
| A un an au plus  | 9372  |                  |                    |



|    |                 |            |
|----|-----------------|------------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 6.15 |
|----|-----------------|------------|

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

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

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

|    |                 |            |
|----|-----------------|------------|
| N° | BE 0704.895.139 | C-cap 6.19 |
|----|-----------------|------------|

## Règles d'évaluation

### I. Principes généraux

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

### II. Règles particulières

#### Frais de restructuration:

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

#### Immobilisations corporelles:

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

#### Amortissements actés pendant l'exercice

#### Immobilisations incorporelles:

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

#### Frais de développement:

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

#### Installations, machines et outillage:

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

#### Installations Photovoltaïques:

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

#### Immobilisations financières:

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

#### Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

## **ENGIE Sun4Business 3 S.A.**

Boulevard Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles, Belgique

### **Rapport de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 8 juin 2021**

---

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités de la société au cours de l'exercice qui a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et qui s'est terminé le 31 décembre 2020, ainsi que les comptes annuels y relatifs, arrêtés au 31 décembre 2020.

#### **ACTIVITES**

La société exerce principalement des activités de développement, de financement, d'exploitation et de gestion d'installations photovoltaïques en Belgique. Elle exerce ses activités principalement sur des sites appartenant à des entreprises (B2B), selon la formule tiers investisseurs.

#### **COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS**

La société a connu une évolution satisfaisante et a poursuivi sa croissance. A la fin de l'année comptable, 13 installations, représentant une puissance de 10.60 Mwc, étaient opérationnelles et 8 autres, d'une puissance totale de 8,70 Mwc, étaient en construction.

#### **Bilan et résultats**

Au 31 décembre 2020, le total des rubriques du bilan d'ENGIE Sun4Business 3 s'élève à 9.360.415,70 €.

L'actif de la société est composé de 9.136.861,76 € d'actifs immobilisés, représentant les installations photovoltaïques construites ou en construction. Dans les actifs circulants, on retrouve principalement des valeurs disponibles à concurrence de 97.323,16 €.

Au passif, les capitaux propres s'élèvent à 1.676.73,87 €, les dettes financières à 4.138.341,00 € (financement d'installations construites), d'un compte courant actionnaire de 2.665.000,00 € et de dettes fournisseurs de 835.184,06 € (liées aux installations en construction).

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.124.997,28 € provenant d'une production de 9.036 Mwh. Les coûts et biens divers de 250.923,73 € couvrent les frais opérationnels (loyer, gestion, entretien, assurances) liés aux projets.

## **ENGIE Sun4Business 3 S.A.**

Boulevard Simon Bolivar 34, 1000 Bruxelles, Belgique

### Affectations et prélèvements

Les comptes annuels d'ENGIE Sun4Business 3 se clôturent sur un bénéfice de 167.150,05 € que le Conseil vous propose de reporter.

### UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La société ne fait pas d'utilisation d'instruments financiers.

### SUCCESSALE

La société n'a pas de succursale.

### RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

La société n'a pas eu d'activités autres que celles prévues par son objet social. Elle n'est pas exposée à des risques anormaux de prix, de développement, de contrepartie ou de performance.

### RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Eu égard à la nature de la société, il n'y a pas d'activité en matière de recherche et de développement.


### EVENEMENTS IMPORTANTS APRES CLOTURE DE L'EXERCICE

L'évolution de la situation liée à l'épidémie de coronavirus continuera, en 2021, à faire l'objet d'un suivi par la société qui met en œuvre les mesures appropriées pour prévenir la contamination de ses sous-traitants et clients et pour réduire les conséquences de l'épidémie sur l'activité et les résultats.

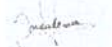
Compte tenu des informations portées à votre connaissance dans le présent rapport, il vous est demandé d'approuver les comptes annuels et de donner décharge aux administrateurs pour leur gestion durant l'exercice écoulé.

Le 25 mai 2021

Le Conseil d'administration

DocuSigned by:  
  
E9D59865A94A4F4...

M. J.-M. Ancion,  
Administrateur-délégué

DocuSigned by:  
  
A576518B663D42F...

Filip Meuleman  
Président