

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN VASTGOEDCERTIFICATEN**  
**“BITS.IMMO – 9000 – BEGIJNENGRACHT 8 1.2” DOOR SHAPE REAL ESTATE BV**

Dit document is opgesteld door SHAPE Real Estate BV.

DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD NOCH  
GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.

29 juli 2024

WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF  
GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.

DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET  
RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE  
VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN.

## **Deel I - Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbidding**

SHAPE Real Estate BV is van mening dat de onderstaande risico's de belangrijkste factoren zijn die kunnen leiden tot het geheel of gedeeltelijk verlies van inkomsten en inleg van een belegger. Er zijn echter ook andere risico's die op basis van de momenteel beschikbare informatie niet als significant worden beschouwd of die op dit moment niet kunnen worden voorzien.

### **A. Risico's verbonden aan het onderliggende onroerend goed**

Het onderliggende onroerend goed kan na verloop van tijd zowel in gebruik als bouwtechnisch achteruitgaan, waardoor het minder aantrekkelijk wordt. Dit kan leiden tot de nood aan bijkomende investeringen die de opbrengsten kunnen drukken. Zowel kleine dagelijkse investeringen als grote investeringen die nodig zijn om de waarde van het onroerend goed te behouden, worden voorgefinancierd en afgetrokken van de huuropbrengsten. Tijdens de bouwwerkzaamheden aan het onderliggende onroerende goed kunnen er technische, bouwkundige of andere problemen opduiken, alsmede wanprestaties of faillissement van de aangestelde aannemer(s). Hierdoor kan de belegger zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Andere risico's verbonden aan het onroerend goed zijn onder andere het (deels) tenietgaan van het vastgoed, onteigening, bodemverontreiniging, natuurrampen, terreur, oorlog, andere noodsituaties en schade of kosten die niet gedekt worden door de brand- of andere verzekeringen. Hierdoor kan de belegger zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

De (verhuur)waarde van het onderliggende onroerend goed kan fluctueren door veranderingen in de marktcondities. Dit kan onder meer worden veroorzaakt door economische factoren, veranderingen in de vraag en aanbod van vastgoed, rentevoeten en inflatie. Als de (verhuur)waarde van het vastgoed daalt, loopt de belegger het risico zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Kosten die eigen zijn aan het vastgoed worden in mindering gebracht van de inkomsten. Bij een stijging van deze kosten loopt de belegger het risico zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk te verliezen.

Veranderingen in wet- en regelgeving kunnen invloed hebben op de waarde en het gebruik van het vastgoed. Dit kan variëren van wijzigingen in belastingwetten tot nieuwe milieuwetgevingen die extra kosten met zich meebrengen voor aanpassingen of verbeteringen. Hierdoor kan de belegger zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

De uit te keren opbrengsten hangen af van de mate waarin het onroerend goed wordt uitgebaat en er effectief inkomsten worden ontvangen. De waarde-evolutie van het vastgoed, die zowel positief als negatief kan zijn, wordt pas bij realisatie definitief bekend. De belegger loopt het risico minder rendement te ontvangen dan verwacht of weergegeven.

### **B. Risico's verbonden aan de aanbidding**

Het rendement van de aangeboden vastgoedcertificaten is volledig afhankelijk van de jaarlijkse opbrengsten en de gerealiseerde waarde-evolutie na realisatie van het

onderliggende onroerend goed. Een eventuele vermindering of afwezigheid van huurinkomsten of een tegenvallende waarde-evolutie wordt uitsluitend gedragen door de beleggers die hebben ingeschreven op de vastgoedcertificaten van dat specifieke onroerend goed. De opbrengsten en risico's van de verschillende onroerende goederen van SHAPE Real Estate BV worden niet samengevoegd. Door dit concentratierisico kan de belegger zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen als het onderliggende onroerend goed niet presteert zoals verwacht.

De aangeboden vastgoedcertificaten zijn niet genoteerd op een gereguleerde, georganiseerde of niet-georganiseerde markt en zullen ook niet verhandeld worden op dergelijke markten. Er is geen garantie dat er een actieve markt voor de vastgoedcertificaten zal ontstaan. De markt kan beperkt en weinig liquide zijn. De vastgoedcertificaten kunnen alleen worden overgedragen aan in België gevestigde natuurlijke of rechtspersonen. De marktprijs op het moment van overdracht kan lager zijn dan de nominale waarde, onder meer door de prestaties van het onderliggende onroerend goed en de beperkte liquiditeit van de vastgoedcertificaten. SHAPE Real Estate zal de prijs niet bepalen en geen secundaire markt organiseren. De belegger loopt het risico dat het onmogelijk is om de vastgoedcertificaten vervroegd te verkopen.

Beleggers hebben een beperkte inspraak in het beheer van het onderliggende onroerend goed. Ze hebben slechts beslissingsrecht zoals bepaald in de statuten van de aangeboden vastgoedcertificaten, en slechts ten belope van hun aandeel.

De verwachte en weergegeven opbrengsten betreffen steeds de bruto opbrengsten voor belastingen. Indien van toepassing komen deze belastingen, zoals onder meer de roerende voorheffing en de vennootschapsbelasting, volledig ten laste van de belegger. Belastingen kunnen het rendement op van de aangeboden vastgoedcertificaten aanzienlijk verminderen. De belegger loopt het risico dat toekomstige wijzigingen van de fiscaliteit het rendement van de aangeboden vastgoedcertificaten kunnen beïnvloeden. Algemeen kunnen wijzigingen in wet- en regelgeving met betrekking tot vastgoedcertificaten invloed hebben op de waarde, het rendement en de verhandelbaarheid van deze certificaten.

### **C. Risico's verbonden aan de uitgevende instelling**

In situaties van samenloop van de schuldeisers, waaronder het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of de gedwongen vereffening, kan SHAPE Real Estate BV haar verplichtingen uit hoofde van de aangeboden vastgoedcertificaten mogelijk niet (volledig) nakomen. Hierdoor kan de belegger zijn inkomsten en inleg geheel of gedeeltelijk verliezen.

Gezien de sterke concentratie van de activiteiten van SHAPE Real Estate BV die voornamelijk bestaan uit het handelen in en beheren van onroerende goederen, zijn de voornaamste risico's die tot voormelde samenloop kunnen leiden een stijging van de rente, die de kosten van haar (bancaire) financieringen kunnen verhogen, en een negatief evoluerende vastgoedmarkt, die de (verhuur)waarde van haar onroerende goederen kan aantasten.

## **Deel II - Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten**

### **A. Identiteit van de uitgevende instelling**

*1° maatschappelijke zetel, rechtsvorm, ondernemingsnummer of gelijkwaardig nummer, land van herkomst, en, in voorkomend geval, webadres van de uitgevende instelling;*

De uitgevende instelling is de Belgische Besloten Vennootschap SHAPE Real Estate, met zetel te Zandberg 12, 9000 Gent, ondernemingsnummer 0775.311.102, met als algemeen webadres [www.shape.immo](http://www.shape.immo) en als webadres m.b.t. de uitgifte van deze vastgoedcertificaten [www.bits.immo](http://www.bits.immo).

*2° beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;*

SHAPE Real Estate BV heeft als activiteit het aankopen van vastgoed om dit te (laten) ontwikkelen en te verkopen of zelf aan te houden en te beheren.

*3° voor zover die informatie bekend is bij de uitgevende instelling of de aanbieder, identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;*

Het kapitaal van SHAPE Real Estate BV is voor 100% in het bezit van de Besloten Vennootschap SHAPE Group, met zetel te 9000 Gent, Zandberg 12, ondernemingsnummer 0693.802.495.

*4° in verband met de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen dan aandeelhouders, voor de twee laatste boekjaren en het lopend boekjaar:*

- *de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, wordt uitgelegd waarom. Voor uitstaande leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, wordt het uitstaande bedrag vermeld;*
- *het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;*

SHAPE Real Estate BV heeft op heden schulden aan SHAPE Group BV, ten belope van een totaalbedrag van 2.002.029 EUR. Deze schulden zijn achtergesteld aan de vorderingen van de belegger.

*5° identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of leiders die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur;*

SHAPE Real Estate BV wordt bestuurd door SHAPE Group BV, voormeld, met als vaste vertegenwoordiger voor dit mandaat de heer VAN DE VOORDE Philles.

*6° met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de sub 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of toegerekende bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen;*

Voormelde bestuurder voert zijn mandaat tot op heden onbezoldigd uit, er werden ook geen bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen gereserveerd of toegerekend.

*7° voor de sub 4° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen;*

Geen van de onder sub 4° bedoelde personen zijn veroordeeld als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen.

*8° beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen;*

Er zijn geen belangenconflicten tussen SHAPE Real Estate BV en de onder sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen.

*9° in voorkomend geval, identiteit van de commissaris.*

Er werd geen commissaris benoemd in SHAPE Real Estate BV.

## **B. Financiële informatie over de uitgevende instelling**

*1° Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren opgenomen als bijlage (zie infra) niet is geauditeerd conform artikel 13, § 1 of 2, 1, van de wet van 11 juli 2018, de volgende vermelding;*

De jaarrekeningen betreffende boekjaren 2022 en 2023 in bijlage zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.

*2° verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;*

Naar het oordeel van SHAPE Real Estate BV is het werkkapitaal meer dan voldoende om aan haar behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen.

*3° overzicht van het eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen voor de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;*

Toestand op 30/06/2024:

- eigen vermogen: 722.369,05 EUR
- schulden zonder waarborg, achtergesteld aan de aangeboden vastgoedcertificaten: 2.002.029,00 EUR
- schulden met waarborg: 5.612.763,00 EUR
- schulden zonder waarborg: 92.018,53 EUR

*4° beschrijving van elke wijziging van betekenis in de financiële of handelspositie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft:*

Er hebben zich geen wijzigingen van betekenis in de financiële of handelspositie van SHAPE Real Estate BV voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft.

## **C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder**

Niet van toepassing.

## **D. Beschrijving van het onderliggende actief**

STAD GENT – VIJFTIENDE AFDELING

In een short stay hotelgebouw genaamd “Silk Suites Begijnengracht”, op en met grond en aanhorigheden gestaan en gelegen te Gent, Begijnengracht 8-10, volgens kadaster gekend onder sectie F, nummers 2839EP0000 en 2838HP0000, met een gezamenlijke oppervlakte van honderdzesenvijftig vierkante meter (156,00 m<sup>2</sup>): de nog op te richten studio 1.2, gelegen rechts in het gebouw (gezien vanuit de straat) op de eerste verdieping, opgenomen als unit 04 in de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor het verbouwen van een eengezinswoning met handelsruimte tot een hotel type ‘short stay’ met 7 units met onthaal en een gemeenschappelijke verpozingsruimte, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van Stad Gent op 27 april 2023, met referte OMV\_2021002879, en zo aangeduid op het plan gevoegd bij de statuten.

Het gebouw is op heden een handelwoning, in volle eigendom van SHAPE Real Estate BV middels inbreng op 5 juni 2023, en wordt vanaf november 2024 volledig verbouwd. Het gebouw werd ten belope van 70% van de inbrengwaarde gefinancierd middels bankfinanciering die, behoudens verlenging, afloopt op 17 augustus 2025. De overige benodigde middelen werden gefinancierd door SHAPE Group BV. Voor de verbouwingswerken werd reeds een overeenkomst van totaalaaneming met vaste prijs aangegaan met SHAPE Development NV. Er werd voor het betrokken onderliggende onroerend goed reeds een huurovereenkomst voor 15 jaar afgesloten met Studio SHAPE BV, die het gebouw zal uitbaten onder de naam Silk Suites, met een maandelijkse huurprijs van 1.190 EUR. Tot aan de oplevering van de verbouwingswerken wordt er door haar een reserveringsvergoeding ten belope van hetzelfde bedrag betaald.

### **Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten**

#### **A. Beschrijving van de aanbieding**

*1° Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht;*

315.000 EUR, zijnde 3.150 vastgoedcertificaten met een nominale waarde van 100 EUR.

*2° voorwaarden van de aanbieding; in voorkomend geval, minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht; in voorkomend geval, minimum- en/of maximumbedrag van de inschrijving per belegger;*

Elke in België gevestigde natuurlijke of rechtspersoon kan op de aangeboden vastgoedcertificaten inschrijven volgens de procedure vastgelegd in de statuten en de inschrijvingsovereenkomst.

De aanbieding heeft geen minimumbedrag. Ook indien een bedrag lager dan 315.000 EUR wordt opgehaald door middel van de aanbieding, zal deze uitgevoerd worden.

*3° totaalprijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten;*

315.000 EUR, zijnde 3.150 aangeboden vastgoedcertificaten met een prijs van 100 EUR.

*4° tijdschema van de aanbieding: aanvangs- en slotdatum van de aanbieding, uitgiftedatum van de beleggingsinstrumenten;*

De inschrijvingsperiode voor deze aanbieding loopt vanaf 1/08/2024, de aanvangsdatum, tot en met 31/07/2025, de slotdatum. De aanbieding wordt vroegtijdig afgesloten wanneer het maximumbedrag voor deze datum is bereikt. De vastgoedcertificaten worden toegewezen op basis van het “first come, first served”-beginsel. De uitgiftedatum is de inschrijvingsdatum van de verschillende vastgoedcertificaten.

*5° kosten ten laste van de belegger.*

De kosten met betrekking tot het onderliggende onroerend goed worden doorgerekend aan de belegger, die omvatten onder meer: de onderhoudskosten, de syndicuskosten, kosten van verzekeringen, de onroerende voorheffing en andere belastingen, de kost van eventuele leningen bij grote herstellingen, de makelaarskost bij realisatie, etc. Verder worden er door SHAPE Real Estate BV aan de belegger beheerskosten aangerekend ten belope van 3% van de bruto huuropbrengsten van het onderliggende onroerend goed. Bij instap en realisatie worden er geen bijkomende kosten aangerekend. De kosten worden in meer detail beschreven in de statuten.

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

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

De ingezamelde bedragen zullen gebruikt worden ter financiering van de verbouwing van het onderliggende onroerend goed en om de voormelde financieringen met betrekking tot de verwerving van het onroerend goed af te lossen. Het onroerend goed zal tijdens de looptijd van het vastgoedcertificaat worden uitgebaat met het oog op het genereren van rendement aan de belegger in de vorm van uitgekeerde inkomsten, na verrekening van de voormelde kosten. Bij realisatie van het onroerend goed zal de realisatiewaarde proportioneel verdeeld worden over de houders van de vastgoedcertificaten waardoor de belegger ook wordt blootgesteld aan de waarde-evolutie van het onroerend goed.

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

Voor de herfinanciering van de verwerving inclusief kosten is er 140.000 EUR nodig, bij de aannemingsovereenkomst werd de totaalprijs vastgelegd op 175.000 EUR. Het totaal benodigde bedrag voor het vooropgestelde project bedraagt dus 315.000 EUR. Het bedrag van de aanbidding werd gelijkgesteld aan het benodigd bedrag, waardoor deze aanbidding toereikend is.

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

De voorfinanciering, en de benodigde bijkomende financiering in het geval dat er niet voldoende middelen zouden worden ingezameld door middel van deze aanbidding, worden door SHAPE Real Estate BV voorzien met eigen middelen, middels bijkomende financiering van SHAPE Group BV, of middels een (bank)financiering, al dan niet met hypothecaire inschrijving op het onderliggende onroerend goed. De kosten van deze bijkomende financiering zijn volledig ten laste van SHAPE Real Estate BV.

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

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

*1° aard en categorie van de beleggingsinstrumenten;*

De aangeboden beleggingsinstrumenten zijn vastgoedcertificaten. Dit zijn overdraagbare schuldinstrumenten die rechten incorporeren op de inkomsten, op de opbrengsten en op de realisatiewaarde van één of meer bij de uitgifte van de certificaten bepaalde onroerende goederen.

*2° munt, benaming en, in voorkomend geval, nominale waarde;*

De vastgoedcertificaten worden uitgegeven in euro (€, EUR) en worden genaamd “Bits.immo – 9000 – Begijnengracht 8 1.2”. Ze hebben een nominale waarde van 100 EUR.

*3° vervaldatum en, in voorkomend geval, terugbetalingsmodaliteiten;*

De vervaldatum van de aangeboden vastgoedcertificaten wordt vastgelegd op 30 kalenderdagen na overdracht van het onderliggende onroerend goed, of na uitoefening van het voorkeepsrecht van SHAPE Real Estate BV zoals omschreven in de statuten van de aangeboden vastgoedcertificaten. Op vervaldag wordt de realisatiewaarde, na verrekening van alle kosten ter realisatie en eventueel de andere nog niet verrekenende kosten en opbrengsten, proportioneel uitbetaald aan de houders van de vastgoedcertificaten.

Behoudens bij een beslissing tot vroegtijdige overdracht, bij stemming daartoe door houders van een meerderheid van de aangeboden vastgoedcertificaten op initiatief van SHAPE Real Estate BV, zal het onderliggende onroerend goed openbaar te koop worden aangeboden vanaf de negende verjaardag van de aanvangsdatum en ten laatste negenhalf jaar na de aanvangsdatum. Er wordt uitgegaan termijn 6 maanden vanaf de tekoopstelling tot aan de overdracht van het onderliggende onroerend goed. De procedures tot overdracht van het onderliggende onroerend goed staan in meer detail beschreven in de statuten van de aangeboden vastgoedcertificaten.

*4° rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling bij insolventie;*

De aangeboden vastgoedcertificaten staan in gelijke rang (pari passu) met alle bestaande en toekomstige schulden van vastgoedcertificaten uitgegeven door SHAPE Real Estate BV. Ze geven de belegger een voorrang op de schuld van SHAPE Real Estate BV aan SHAPE Group BV, maar staan in latere rang dan de (toekomstige) schulden van SHAPE Real Estate BV ten aanzien van kredietinstellingen, crowdfundingdienstverleners of andere professionele kredietgevers. Ze worden niet gewaarborgd door enige zekerheid.

In situaties van samenloop van de schuldeisers van SHAPE Real Estate BV, waaronder het faillissement, de gerechtelijke reorganisatie of de gedwongen vereffening, zullen de bedragen verschuldigd uit hoofde van de aangeboden vastgoedcertificaten slechts kunnen terugbetaald worden na de volledige terugbetaling van voormelde schulden ten aanzien van kredietinstellingen, crowdfundingdienstverleners of andere professionele kredietgevers, maar voor voldoening van de schuldvordering van SHAPE Group BV.

*5° eventuele beperkingen van de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten;*

De belegger mag de aangeboden vastgoedcertificaten enkel overdragen aan in België gevestigde natuurlijke of rechtspersonen. Elke overdracht leidt tot aanvaarding door de overnemer van de voorwaarden van de vastgoedcertificaten zoals bepaald in de statuten en de inschrijvingsovereenkomst. Voor de verwerking kan er door de overdrager een administratieve kost verschuldigd zijn aan SHAPE Real Estate BV.

*6° in voorkomend geval, jaarlijkse rentevoet en, in voorkomend geval, wijze waarop de toepasselijke rentevoet wordt bepaald indien de rentevoet niet vast is;*

De aangeboden vastgoedcertificaten hebben geen vaste rentevoet, maar geven recht op een proportioneel deel van de opbrengsten en de realisatiewaarde van het onderliggende onroerend goed, na aftrek van alle (beheers)kosten.

De jaarlijkse opbrengsten na aftrek van alle (beheers)kosten worden geschat op 13.851,60 EUR (4,40%), zijnde ongeveer 4,40 EUR per vastgoedcertificaat. Deze schatting



is gebaseerd op de verwachte bruto opbrengsten van 14.280 EUR (4,53%) en de verwachte kosten van 428,40 EUR (0,14%).

Indien van toepassing, wordt er bij uitbetaling van deze opbrengsten roerende voorheffing (op heden 30%) ingehouden, alsook op het eventuele deel meerwaarde bij realisatie.

Over de waarde-evolutie van het onderliggende onroerend goed worden er geen uitspraken gedaan, daarvoor kan er enkel verwezen worden naar de historische cijfers van Statbel.

*7° in voorkomend geval, dividendbeleid;*

Niet van toepassing.

*8° datums waarop de rente of het dividend wordt uitgekeerd;*

SHAPE Real Estate BV zal op de vijfde dag van elke maand tussentijdse uitkeringen doen als voorschot op de betaling van de schuldvordering van de belegger met betrekking tot de jaarlijkse opbrengsten. Het bedrag van dit voorschot wordt door SHAPE Real Estate BV eenzijdig bepaald op basis van een inschatting van de opbrengsten. Bij leegstand, onvoorziene kosten of andere omstandigheden die dit verantwoorden, kan het voorschot verlaagd of opgeschort worden.

De jaarlijkse opbrengsten worden, 14 dagen na elke verjaardag van de aanvangsdatum, na aftrek van de voorschotten, kosten en eventuele voorheffingen, uitbetaald. Indien dit saldo negatief is, wordt dit afgehouden van de toekomstige maandelijkse voorschotten of het saldo bij realisatie.

Het saldo bij realisatie van het onderliggende onroerend goed wordt op de vervaldatum uitgekeerd.

*9° in voorkomend geval, verhandeling van de beleggingsinstrumenten op een MTF en ISIN-code.*

Niet van toepassing.

#### **B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie**

Niet van toepassing

#### **C. In voorkomend geval, bijkomende informatie voorgelegd door de markt waar de beleggingsinstrumenten toegelaten zijn**

Niet van toepassing

#### **Deel V - Alle andere belangrijke informatie die mondeling of schriftelijk aan één of meer beleggers wordt gericht**

De belegger kan bijkomende informatie vinden in de inschrijvingsovereenkomst, de statuten van de aangeboden vastgoedcertificaten en de algemene voorwaarden van Bits.immo.

#### **Bijlagen**

De jaarrekeningen betreffende boekjaren 2022 en 2023.

**BIJLAGE 1: JAARREKENING PER 31/12/2022**

Let op: deze jaarrekening is niet geauditeerd of onafhankelijk getoetst.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **SHAPE Real Estate**  
Rechtsvorm : Besloten vennootschap  
Adres : Zandberg Nr : 12 Bus :  
Postnummer : 9000 Gemeente : Gent  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.1.3, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**SHAPE Group**

0693802495

Zandberg 12

9000 Gent

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-09-28

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Van De Voorde Guillaume

Zandberg 12

9000 Gent

BELGIË

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)
<b>VAN COILE &amp; PARTNERS</b> 0443127375 Boelenaar 12 9031 Drongen BELGIË	50.782.126	B
Direct of indirect vertegenwoordigd door :  Bart Van Coile Gecertificeerd fiscaal accountant Albrecht Dürerlaan 53 9030 Mariakerke (Gent) BELGIË	10.000.090	
Bob Liekens Gecertificeerd fiscaal accountant Heiendestraat 28 bus A 9160 Lokeren BELGIË	10.797.918	
Koen De Wispelaere Fiscaal accountant Wielmakersveld 9 Bus B 9920 Lovendegem BELGIË	10.349.290	
Petra Schietecatte Gecertificeerd belastingadviseur Eindeken 21 9940 Evergem BELGIË	11.095.483	
Tanguy Van De Voorde Gecertificeerd fiscaal accountant Meersstraat 29 9070 Destelbergen BELGIË	11.248.663	
Wouter Pieters Gecertificeerd fiscaal accountant Dennenhof 65 9080 Lochristi BELGIË	10.996.867	

## JAARREKENING

### BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28		
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>7.902.890</u></b>	
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b>7.805.323</b>	
Voorraden		30/36	7.805.323	
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41		
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41		
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>93.429</b>	
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>4.139</b>	
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>7.902.890</b>	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>		10/15	<b>36.249</b>	
Beschikbaar		10/11	<b>25.000</b>	
Onbeschikbaar		110	25.000	
		111		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13		
Onbeschikbare reserves		130/1		
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132		
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>11.249</b>	
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>7.866.641</b>	
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17		
Financiële schulden		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>7.857.101</b>	
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43	5.560.263	
Kredietinstellingen		430/8	5.560.263	
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	3.059	
Leveranciers		440/4	3.059	
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	3.750	
Belastingen		450/3	3.750	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	2.290.029	
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b>9.540</b>	
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>7.902.890</b>	



## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	20.461	
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630		
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	927	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	<b>19.534</b>	
<b>Financiële opbrengsten</b>				
Recurrente financiële opbrengsten		6.4 75/76B		
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		75		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		753		
		76B		
<b>Financiële kosten</b>		6.4 65/66B	<b>4.535</b>	
Recurrente financiële kosten		65	4.535	
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>14.999</b>	
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>3.750</b>	
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>11.249</b>	
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>11.249</b>	

**RESULTAATVERWERKING**

**Te bestemmen winst (verlies)**

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

**Onttrekking aan het eigen vermogen**

**Toevoeging aan het eigen vermogen**

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

**Over te dragen winst (verlies)**

**Tussenkost van de vennoten in het verlies**

**Uit te keren winst**

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	<b>11.249</b>	
(+)/(-)	(9905)	11.249	
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	<b>11.249</b>	
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE SCHULDEN

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)****Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden****Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Codes	Boekjaar
(42)	
8912	
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	5.560.263
892	5.560.263
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	<b>5.560.263</b>

**RESULTATEN**

**PERSONEEL**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

**Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

**Niet-recurrente kosten**

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

**FINANCIËLE RESULTATEN**

**Geactiveerde interesten**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087		
76		
(76A)		
(76B)		
66		
(66A)		
(66B)		
6502	<b>27.374</b>	

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

**Waarvan**

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

**ZAKELIJKE ZEKERHEDEN**

**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
91611	7.805.323
91621	192.500
91631	6.009.589
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	



**PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**

**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)**

Boekjaar

## WAARDERINGSREGELS

### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

### II. Bijzondere regels

Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.

Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

Voorraden:

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Individualisering van de prijs van elk bestanddeel)

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.



**BIJLAGE 2: JAAREKENING PER 31/12/2023**

Let op: deze jaarrekening is niet geauditeerd of onafhankelijk getoetst.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **SHAPE Real Estate**  
Rechtsvorm : Besloten vennootschap  
Adres : Zandberg Nr : 12 Bus :  
Postnummer : 9000 Gemeente : Gent  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.3, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**Figi Holding BV**

0679998803  
Meersstraat 31  
9070 Destelbergen  
BELGIË

Begin van het mandaat :

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Van De Voorde Guillaume  
Laarnebaan 33  
9070 Destelbergen  
BELGIË

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)
<b>Van Coile &amp; Partners</b> 0443127375 Boelenaar 12 9031 Drongen BELGIË	50.782.126	B
Direct of indirect vertegenwoordigd door :		
Bart Van Coile Gecertificeerd fiscaal accountant Albrecht Dürerlaan 53 9030 Mariakerke (Gent) BELGIË	10.000.090	
Bob Liekens Gecertificeerd fiscaal accountant Heiendestraat 28 bus A 9160 Lokeren BELGIË	10.797.918	
Koen De Wispelaere Accountant Wielmakersveld 9 Bus B 9920 Lovendegem BELGIË	10.349.290	
Petra Schietecatte Gecertificeerd belastingadviseur Eindeken 21 9940 Evergem BELGIË	11.095.483	
Tanguy Van De Voorde Gecertificeerd fiscaal accountant Meersstraat 29 9070 Destelbergen BELGIË	11.248.663	
Wouter Pieters Gecertificeerd fiscaal accountant Dennenhof 65 9080 Lochristi BELGIË	10.996.867	

## JAARREKENING

### BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>247.067</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27	<b><u>247.067</u></b>	<b><u>0</u></b>
Terreinen en gebouwen		22	247.067	0
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>8.182.112</u></b>	<b><u>7.902.890</u></b>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b><u>8.047.336</u></b>	<b><u>7.805.323</u></b>
Voorraden		30/36	8.047.336	7.805.323
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41		
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41		
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b><u>120.627</u></b>	<b><u>93.429</u></b>
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b><u>14.149</u></b>	<b><u>4.139</u></b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b><u>8.429.180</u></b>	<b><u>7.902.890</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>		10/15	<b><u>722.369</u></b>	<b><u>36.249</u></b>
Beschikbaar		10/11	<b>677.000</b>	<b>25.000</b>
Onbeschikbaar		110	677.000	25.000
		111		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>				
		12		
<b>Reserves</b>				
Onbeschikbare reserves		13		
Statutair onbeschikbare reserves		130/1		
Inkoop eigen aandelen		1311		
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319		
Beschikbare reserves		132		
		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>45.369</b>	<b>11.249</b>
<b>Kapitaalsubsidies</b>				
		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>				
		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160/5		
Belastingen		160		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		161		
Milieuverplichtingen		162		
Overige risico's en kosten		163		
		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>				
		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>7.706.811</b>	<b>7.866.641</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17		
Financiële schulden		170/4		
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>7.661.105</b>	<b>7.857.101</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43	5.612.763	5.560.263
Kredietinstellingen		430/8	5.612.763	5.560.263
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	34.940	3.059
Leveranciers		440/4	34.940	3.059
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	11.373	3.750
Belastingen		450/3	11.373	3.750
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	2.002.029	2.290.029
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b>45.706</b>	<b>9.540</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>8.429.180</b>	<b>7.902.890</b>

## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	103.253	20.461
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	7.698	0
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	1.361	927
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	<b>94.194</b>	<b>19.534</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>0</b>	<b>0</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	0	0
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>48.701</b>	<b>4.535</b>
Recurrente financiële kosten		65	48.701	4.535
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>45.493</b>	<b>14.999</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>11.373</b>	<b>3.750</b>
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>34.120</b>	<b>11.249</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>34.120</b>	<b>11.249</b>



**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	9906	<b>45.369</b>	<b>11.249</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	34.120	11.249
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	11.249	0
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	(14)	<b>45.369</b>	<b>11.249</b>
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

**MATERIËLE VASTE ACTIVA****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199P	XXXXXXXXXX	0
8169	254.765	
8179		
(+)/(-) 8189		
8199	254.765	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
(+)/(-) 8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	0
8279	7.698	
8289		
8299		
8309		
(+)/(-) 8319		
8329	7.698	
(22/27)	<b>247.067</b>	

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42)

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922

5.612.763

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

5.612.763

Overige leningen

902

0

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

9062

**5.612.763**

**RESULTATEN**

**PERSONEEL**

**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

**OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN**

**Niet-recurrente opbrengsten**

Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten

Niet-recurrente financiële opbrengsten

**Niet-recurrente kosten**

Niet-recurrente bedrijfskosten

Niet-recurrente financiële kosten

**FINANCIËLE RESULTATEN**

**Geactiveerde interesten**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	0	0
76		
(76A)		
(76B)		
66		
(66A)		
(66B)		
6502	<b>238.638</b>	<b>27.374</b>

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

**DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN**

**Waarvan**

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

**ZAKELIJKE ZEKERHEDEN**

**Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap**

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
91611	8.047.336
91621	220.000
91631	6.444.089
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	



**PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN**

**Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

**ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)**

Boekjaar

## WAARDERINGSREGELS

### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd.

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend.

### II. Bijzondere regels

#### Materiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd.  
Afschrijvingen geboekt tijdens het jaar

#### Industriële, administratieve of commerciële gebouwen:

L - NG 3,33% - 100,00%

#### Financiële vaste activa:

In de loop van het boekjaar werden geen deelnemingen geherwaardeerd.

#### Voorraden:

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de volgende methodes ofwel tegen de lagere marktwaarde.

- Onroerende goederen bestemd voor verkoop (Individualisering van de prijs van elk bestanddeel)

#### Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder of met een abnormaal lage rente.