

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES SUBORDONNES OFFERTS PAR
PEGASE INVEST SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 495.000EUR (Ref 22-041)**

***Le présent document a été établi par Pegase Invest SRL
LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR
L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.***

Date de la note d'information : 23/06/22

***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 A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT***

**Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts,
spécifiques à l'offre concernée**

**Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur
l'émetteur, l'éventuel garant, l'éventuel sous-jacent et les investisseurs.**

1.1. Risques principaux propres à l'émetteur

- Risques liés à la construction de l'immeuble

Pegase Invest a obtenu, via sa société sœur Hexis invest, en mai 2018 le permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 17 appartements situé rue du Reigersvliet n°28 à 30 à Etterbeek.

La construction de l'immeuble a démarré en 2020 et devait durer 14 à 15 mois. Malheureusement, suite à des soucis rencontrés avec l'entreprise générale initialement contractée, celle-ci a dû être remplacée en cours de route, entraînant un retard significatif du chantier. La situation actuelle de difficulté d'approvisionnement contribue également à un glissement global du planning initial.

Le gros œuvre est actuellement achevé à 70%. Afin de figer les prix dans un contexte de forte inflation, des avances ont été consenties pour les lots châssis, chauffage/sanitaire et électricité.

La fin des travaux est actuellement prévue pour fin janvier 2023.

Le budget a été revu à la hausse de 250.000€, tenant compte de l'augmentation des prix.

Le planning et le budget de construction d'un tel immeuble peuvent être impactés par des difficultés telles la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante au projet de Pegase Invest ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.

Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs à la construction de l'immeuble, des désaccords apparaissent. Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur la construction de l'immeuble. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de Pegase Invest et par conséquent, sa capacité de remboursement.

- Risques liés à l'endettement

Une ligne de crédit de 1.100.000€ et un crédit revolving de 2.400.000€ ont été contractés par l'émetteur auprès de la banque BNP Paribas Fortis afin d'acheter le terrain et de construire l'immeuble visé.

Par ailleurs, 550.000€ ont été empruntés auprès d'un Madame Eve Croibien.

Il en résulte un niveau d'endettement important en comparaison aux -216.915,37€ de fonds propres de l'émetteur au 30/04/22.

Néanmoins, afin de constituer des quasi-fonds propres permettant de garantir une marge de sécurité aux investisseurs, un accord inter-crédanciers sera conclu afin de garantir un rang préférentiel aux investisseurs par rapport à la dette d'Eve Croibien, subordonnant de facto son remboursement au remboursement des investisseurs.

Le ratio d'endettement, faisant abstraction de la dette subordonnée de Madame Eve Croibien considérée comme quasi fonds propres s'élevait ainsi à 88% au 30/04/22.

Il s'agit d'un ratio relativement élevé mais fréquent en promotion immobilière.

- Risques liés à la commercialisation

Au moment du lancement de la première campagne de financement de ce projet en 2020, le plan financier lié au projet visé prévoyait une marge brute d'exploitation de 45% en se basant sur un prix de vente moyen au mètre carré de 3.616€. Cette projection était basée sur une analyse comparative locale et légèrement inférieure à la valeur expertisée par la société WelInvest.

A l'heure actuelle, 15 des 17 unités ont déjà été réservées pour un prix en moyenne 10% supérieur aux prix estimés initialement.

5 Des 12 parking ont également été réservés au prix initialement estimé soit 35.000€/unité.

Etat de la commercialisation

Appartements			Projection initiale		Réservations			Déviati on du prix de vente	Proje ction mise à jour
Unité	Surface	Prix de vente prévisionnel		Unité	Prix de vente réel			Prix de vente prévision. révisé	
		Prix / m2	Prix absolu		Prix / m2	Prix absolu			
0.1	1	112	4 196 €	470 000 €	1	4 317 €	483 500 €	2,9%	483 500 €
0.2	1	76	4 145 €	315 000 €	1	4 197 €	319 000 €	1,3%	319 000 €
0.3	1	48	4 792 €	230 000 €	1	5 188 €	249 000 €	8,3%	249 000 €
0.4	1	61	4 016 €	245 000 €	1	3 689 €	225 000 €	-8,2%	225 000 €
1.1	1	108	3 935 €	425 000 €	1	4 065 €	439 000 €	3,3%	439 000 €
1.2	1	77	3 896 €	300 000 €	1	4 026 €	310 000 €	3,3%	310 000 €
1.3	1	37	4 189 €	155 000 €	1	5 811 €	215 000 €	38,7%	215 000 €
1.4	1	112	3 839 €	430 000 €					440 000 €
1.5	1	95	3 947 €	375 000 €	1	4 000 €	380 000 €	1,3%	380 000 €
2.1	1	130	3 885 €	505 000 €	1	4 077 €	530 000 €	5,0%	530 000 €
2.2	1	55	4 091 €	225 000 €					255 000 €
2.3	1	37	4 324 €	160 000 €	1	5 811 €	215 000 €	34,4%	215 000 €
2.4	1	112	3 839 €	430 000 €	1	4 018 €	450 000 €	4,7%	450 000 €
3.1	1	111	3 964 €	440 000 €	1	4 099 €	455 000 €	3,4%	455 000 €
3.2	1	55	4 182 €	230 000 €	1	4 882 €	268 500 €	16,7%	268 500 €
3.3	1	37	4 595 €	170 000 €	1	5 946 €	220 000 €	29,4%	220 000 €
3.4	1	114	3 904 €	445 000 €	1	4 123 €	470 000 €	5,6%	470 000 €
17			5 550 000 €		15	5 229 000 €			5 924 000 €

Etat actuel des réservations d'appartements	88%
Déviati on moyenne du prix de vente	10%

Parkings		Projection initiale		Réservations		Déviati on du prix de vente	Proje ction mise à jour	
Unité		Prix de vente prévisionnel		Unité	Prix de vente réel		Prix de vente prévisionnel révisé	
		Prix/unité	Prix		Prix/unité	Prix		
12		35 000 €	420 000 €	5	35 000 €	175 000 €	0,0%	35 000 €

Etat actuel des réservations de parkings	42%
Déviati on moyenne du prix de vente	0%

Le porteur de projet ne travaillant pas sous loi Breyne, ces réservations ne peuvent pas faire l'objet d'une facturation avant l'acte de vente de chaque unité qui pourra avoir lieu une fois l'intégralité des travaux exécutés.

Le chiffre d'affaires potentiel s'élève à 5.404.000€ sur base des réservations enregistrées alors que le budget révisé s'élève à 4.738.000€, amenant déjà théoriquement le projet en bénéfice.

Il existe un risque que les réservations ne se soient pas convertibles en ventes réelles puisque ces réservations sont soumises à un certain nombre de conditions relatives à la bonne exécution des travaux, aux démarches notariales ou encore au financement.

Cependant, au vu du succès commercial observé, il semble raisonnable de penser qu'une partie suffisante du programme sera vendue avant l'échéance du prêt.

1.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert

- Subordination

Le prêt est subordonné aux crédits bancaires actuels mais dispose d'un rang préférentiel vis à vis de la dette envers Madame Eve Croibien dont le solde s'élève à 550.000€. Cette différenciation de rang fera l'objet d'un accord inter-créanciers.

- Non liquidité

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie.

Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

1.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants:

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

L'analyse d'insolvabilité effectuée par Ecco Nova donne à l'émetteur un niveau de risque 2 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.

Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Pegase Invest
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE0684.950.355
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Rue Joseph Deflandre 160 boîte 1 4053 Chaudfontaine
	Site internet	www.melottegroup.com
2°	Description des activités de l'émetteur	Pegase Invest est une société de projet fondée par le groupe Mélotte à travers son fondateur François Mélotte et dont l'objet est de réaliser des promotions immobilières. Pegase Invest tire ses revenus de la revente des immeubles qu'elle développe, construit puis revend.
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en	# actions % actions

	pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <tr> <td>François Mélotte</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Guillaume Grosjean</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	François Mélotte	50	50	Guillaume Grosjean	50	50			
François Mélotte	50	50									
Guillaume Grosjean	50	50									
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.									
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Administrateurs: François Mélotte et Guillaume Grosjean.									
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, constatée ou provisionnée durant le dernier exercice.									
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.									
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.									
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Néant.									

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un</i>	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2020 et à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
----	---	--

	<i>commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. »</i>	
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Pegase Invest atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochaines mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de 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	La société Pegase Invest déclare que ses capitaux propres s'élèvent à -216.915,37€ et son endettement à 2.921.758€ au 30/04/2022. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 990.000 € de dettes à plus d'un an non garanties • 2.440.282,61€ de dettes à un an au plus <ul style="list-style-type: none"> . Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dettes financières garanties: 2.394.938,86€ ○ Dettes commerciales : - 5.355,50€ ○ Dettes fiscales, salariales et sociales : 12.990,21€ ○ Autres dettes non garanties: 37.709,04€ • 32.475,15€ de comptes de régularisation
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SPRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.econova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova est mandatée par l'émetteur pour commercialiser les instruments de placement faisant l'objet de la présente note d'information. Ecco Nova perçoit pour ce faire une commission proportionnelle au montant effectivement levé (success fee).

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	495.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	450.000 € Si le montant maximal de l'offre n'a pas intégralement été souscrit le 10/07/22, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 450.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 20/07/22.
	Montant minimal de souscription par investisseur	500€
	Montant maximal de souscription par investisseur	20.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500€ et 20.000€ par tranches de 500 €. Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que le montant minimal de l'offre soit atteint. Les fonds seront alors mis à disposition de l'émetteur.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	30/06/2022 Ouverture de la campagne en exclusivité pour les membres ayant participé à la première campagne du projet Melotte Etterbeek. 01/07/2022 à midi – Ouverture de la campagne publique.
	Date de clôture de l'offre	10/07/2022 Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 450.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 20/07/2022. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	NA

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis ;

Les fonds levés seront utilisés pour refinancer le prêt octroyé via Ecco Nova en 2020 pour la construction d'un immeuble de 17 appartements situé rue Reigersvliet n°28 à 30 à Etterbeek et qui arrive à terme le 01/07/22.

Comme décrit au point 1.1. *risques principaux propres à l'émetteur*, la construction a été retardée suite à des soucis rencontrés avec l'entreprise générale initialement contractée, celle-ci ayant dû être remplacée en cours

de route, entraînant un retard significatif du chantier. La situation actuelle de difficulté d'approvisionnement contribue également à un glissement global du planning initial.

Le gros œuvre est actuellement achevé à 70%. Afin de figer les prix dans un contexte de forte inflation, des avances ont été consenties pour les lots châssis, chauffage/sanitaire et électricité.

La fin des travaux est actuellement prévue pour fin janvier 2023.

A l'heure actuelle, 15 des 17 unités ont déjà été réservées pour un prix en moyenne 10% supérieur aux prix estimés initialement.

5 Des 12 parking ont également été réservés au prix initialement estimé soit 35.000€/unité. Le porteur de projet ne travaillant pas sous loi Breyne, ces réservations ne peuvent pas faire l'objet d'une facturation avant l'acte de vente de chaque unité qui pourra avoir lieu une fois l'intégralité des travaux exécutés.

Le chiffre d'affaires potentiel s'élève à 5.404.000€ sur base des réservations enregistrées alors que le budget révisé s'élève à 4.888.000€, amenant déjà théoriquement le projet en bénéfice.

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

La réalisation du projet immobilier visé nécessite un investissement total estimé à 4.738.000€, tout frais, financiers compris.

La présente offre ne constitue pas l'unique source de financement, voir paragraphe suivant.

3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Les sources de financement de l'investissement sont les suivantes :

- Dette subordonnée de rang 2 ou quasi fonds-propres : 550.000€
- Crowdfunding (dette subordonnée de rang 1) : 495.000€
- Financement bancaire octroyé: 3.500.000€
- TOTAL : 4.545.000€

La différence entre ressources et emplois sera financée par la vente des premières unités qui devraient avoir lieu avant la réalisation des finitions des unités invendues.

Si le montant maximal de l'offre n'est pas atteint, Pegase Invest et son actionnaire sont en mesure d'apporter le complément nécessaire en compte courant.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt subordonnés standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/08/23
	Durée de l'instrument de placement	1 an
	Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés à

		<p>terme échu, sous réserve d'application de la subordination.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, notamment en cas de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cessation d'activité de l'émetteur, et ce, pour quelque raison que ce soit ; • Dissolution de la structure juridique de l'émetteur ; • Non-respect de l'un des engagements pris par l'émetteur aux termes du contrat ayant une incidence sur sa capacité de remboursement. <p>En cas d'exigibilité anticipée, le Contrat sera résilié automatiquement.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Le remboursement du prêt souscrit est subordonné au remboursement des crédits bancaires.</p> <p>Le prêt souscrit bénéficie d'une priorité de rang par rapport à la dette de 550.000€ envers Madame Eve Croibien. Cette différenciation de rang fera l'objet d'un accord inter-créanciers qui figure en annexe.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	<p>Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement.</p> <p>Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.</p>
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut est fixe et s'élève à 7,5%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/08/2022 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 0,5 point sur la période de retard correspondant.</p> <p>Sauf exemption, le précompte mobilier sera retenu à la source par l'émetteur, il s'élève actuellement à 30%.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve d'application de la subordination.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant prêté	€ 10 000
Durée (années)	1
Taux	7,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/08/22				€ 10 000
1/08/23	€ 10 750,00	€ 750,00	€ 10 000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 10 750,00	€ 750,00	€ 10 000,00	

Echéancier de remboursement type

Partie V – TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

Aucun management fees ne seront facturés à Pegase invest jusqu'au remboursement complet du montant levé.

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- 1- Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds

Si le montant maximal de l'offre n'a pas intégralement été souscrite le 10/07/22, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 450.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 20/07/22.

- 2- Condition suspensive liée à la signature d'un accord inter-créanciers

Un accord inter-créanciers garantissant un rang préférentiel aux investisseurs par rapport à la dette d'Eve Croibien, subordonnant de facto son remboursement au remboursement des investisseurs sera signé pour le 20/07/22 au plus tard

ANNEXES

Comptes annuels de la société Pegase Invest pour les exercices 2020 et 2021 Scoring de risque détaillé

23	26/08/2021	BE 0684.950.355	10	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21548.00017	A-app 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: **PEGASE INVEST SRL**
 Forme juridique: Société à responsabilité limitée
 Adresse: Rue Joseph Deflandre N°: 160 Boîte: 1
 Code postal: 4053 Commune: Embourg
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0684.950.355

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts. 23-11-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du 27-05-2021

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-app 6.1.1, A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7.1, A-app 7.2, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16

N°	BE 0684.950.355		A-app 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

MELOTTE FRANCOIS

ROUE D ARLON 95
8201 Mamer
LUXEMBOURG

Début de mandat: 23-11-2017

Administrateur

GROSJEAN GUILLAUME

AVENUE DES FAISANS 4
6110 Montigny-le-Tilleul
BELGIQUE

Début de mandat: 23-11-2017

Administrateur

N°	BE 0684.950.355		A-app 2.2
----	-----------------	--	-----------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
JB LEVEUGLE SRL BE 0473.392.464 RUE CHAUSSEE 62/7 4342 Hognoul BELGIQUE Représenté directement ou indirectement par LEVEUGLE JEAN-BERNARD COMPTABLE-FISCALISTE BELGIQUE	50.536.390 10.792.460	A B

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>237</u>	<u>366</u>
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>2.993.468</u>	<u>1.697.601</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	2.536.704	1.561.198
Stocks		30/36	2.536.704	1.561.198
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	448.378	133.125
Créances commerciales		40	6.458	362
Autres créances		41	441.920	132.762
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	7.812	446
Comptes de régularisation		490/1	574	2.833
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	2.993.704	1.697.967

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport		10/15	<u>-147.072</u>	<u>-88.092</u>
Disponible		10/11	6.400	6.400
Indisponible		110		
Plus-values de réévaluation		111	6.400	6.400
Réserves		12		
Réserves indisponibles		13		
Réserves statutairement indisponibles		130/1		
Acquisition d'actions propres		1311		
Soutien financier		1312		
Autres		1313		
Réserves immunisées		1319		
Réserves disponibles		132		
		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-153.472	-94.492
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>3.140.776</u>	<u>1.786.060</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17	999.000	550.000
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	999.000	550.000
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	2.134.286	1.187.997
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43	2.046.604	1.100.000
Etablissements de crédit		430/8	2.046.604	1.100.000
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	8.752	46.673
Fournisseurs		440/4	8.752	46.673
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	23.439	
Impôts		450/3	23.439	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	55.490	41.323
Comptes de régularisation		492/3	7.491	48.063
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>2.993.704</u>	<u>1.697.967</u>

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	-1.363	-6.335
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	979.369	148.436
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	129	129
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	957	420
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-2.449	-6.884
Produits financiers	6.4	75/76B	12.958	1.301
Produits financiers récurrents		75	12.958	1.301
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	69.489	49.277
Charges financières récurrentes		65	69.489	49.277
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-58.980	-54.860
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-58.980	-54.860
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-58.980	-54.860

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-153.472	-94.492
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-58.980	-54.860
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-94.492	-39.632
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-153.472	-94.492
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ETAT DES DETTES

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

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
42	
8912	999.000
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	1.100.000
892	1.100.000
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	1.100.000

N°	BE 0684.950.355		A-app 6.8
----	-----------------	--	-----------

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

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

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

NEANT

Ces dérogations se justifient comme suit :

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

NEANT

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

Le compte de résultat [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice

antérieur ;

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnées

ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

NEANT

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

que du résultat de l'entreprise :

NEANT

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

[Oui] [Non]

Frais de restructuration :

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

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

justifie comme suit :

Immobilisations corporelles :

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

comme suit :

Amortissements actés pendant l'exercice :

ACTIFSMETHODE

L (LINEAIRE)

D (DEGRESSIVE)

A (AUTRES)

BASE

NR (NON REEVALUEE)

G (REEVALUEE)

TAUX EN %

PRINCIPAL FRAIS ACCESSOIRES

MIN.-MAX MIN. ; -MAX

1. Frais d'établissement

2. Immobilisations incorporelles

LNR10-1010-10

3. Bâtimens industriels, administratifs ou commerciaux*LNR5-105-10

4. Installations, machines et outillage*

LNR20-3320-33

5. Matériel roulant*

6. Matériel de bureau et mobilier*

LNR20-3320-33

7. Autres immobilisations corporelles*

* Y compris les actifs détenus en location - financement ; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement

justifiés :

-montant pour l'exercice :milliers EUR

-montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : milliers EUR

Immobilisations financières :

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

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode [à mentionner] du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo,

d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

NEANT

2. En cours de fabrication - produits finis :

NEANT

3. Marchandises :

NEANT

4. Immeubles destinés à la vente :

Individualisation du prix de chaque élément

Fabrications :

- Le coût de revient de fabrications [includ] [n'includ pas] les frais indirect de production.

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

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ

[Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important].

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évalués [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes :

Le passif [xxxxxxxxxxx] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêts ou assorties d'un taux d'intérêt

anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

Travaille essentiellement dans la zone euro

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

Conventions de location - financement :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, par.1er de l'A .R

. du 30 janvier 2001), les redevances et loyers relatifs aux locations - financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se

sont élevés à : milliers EUR

N°	BE 0684.950.355		A-app 17
----	-----------------	--	----------

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

Extrait du rapport des administrateur

L'article 3 :4 du CSA précise que les petites sociétés ne sont pas tenue d'établir de rapport de gestion.

La société est par contre en application de l'article 3:6.6 (perte reportée), le gérant doit dans ce cas justifier des règles comptables de continuité.

Cette perte était prévue et est la conséquence de la stratégie de développement de la promotion, la société est soutenue financièrement par ses associés par des apports importants en compte courant

La société n'est pas en danger, il n y a aucune dettes importantes vis-à-vis des fournisseurs, de la tva et des contributions. La situation n'est dès lors pas critique.

Pour ces raisons, nous pouvons justifier de l'application des règles d'évaluation dans une perspective de continuité.

Les administrateurs

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	20	107,65
200000 Frais de constitution & d'augm.capital	20	645,86
200900 Amortissements actés	20	(538,21)
ACTIFS IMMOBILISES		
I. Immobilisations incorporelles	21	
II. Immobilisations corporelles	22/27	
A. Terrains et constructions	22	
B. Installations, machines et outillage	23	
C. Mobilier et matériel roulant	24	
D. Location-financement et droits similaires	25	
E. Autres immobilisations corporelles	26	
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27	
III. Immobilisations financières	28	
A. Entreprises liées	280/1	
1. Participations	280	
2. Créances	281	
B. Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	
1. Participations	282	
2. Créances	283	
C. Autres immobilisations financières	284/8	
1. Actions et parts	284	
2. Créances et cautionnements en numéraire	285/8	
ACTIFS CIRCULANTS		
IV. Créances à plus d'un an	29	274.754,00
A. Créances commerciales	290	
B. Autres créances	291	274.754,00
291010 Créances NAMUR SERVICE SRL	291	173.904,00
291020 Créances MARCINELLE SERVICE SRL	291	100.850,00
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	3	2.838.005,17
A. Stocks	30/36	2.838.005,17
1. Approvisionnements	30/31	
2. En-cours de fabrication	32	
3. Produits finis	33	
4. Marchandises	34	
5. Immeubles destinés à la vente	35	2.838.005,17
350100 En-cours chantier ETTERBEEK	35	2.838.005,17
6. Acomptes versés	36	
B. Commandes en cours d'exécution	37	
VI. Créances à un an au plus	40/41	49.759,51
A. Créances commerciales	40	18.970,25
404000 Produits à recevoir	40	13.559,95
404100 Notes de crédit à recevoir	40	2.275,00
407000 Créances douteuses	40	18.065,30
409000 Réductions de valeur actées	40	(14.930,00)
B. Autres créances	41	30.789,26
411900 CC TVA à récupérer	41	3.342,64
416310 Créances COBRO SA	41	1.850,00

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
416320 Créances HEXIS INVEST SRL	41	9.896,62
416400 Créances OPTIMUS INVEST SRL	41	15.700,00
VII. Placements de trésorerie	50/53	
A. Actions propres	50	
B. Autres placements	51/53	
VIII. Valeurs disponibles	54/58	347,88
550004 CBC BE40 7320 5490 3263	54/58	347,88
IX. Comptes de régularisation	490/1	7.074,53
490000 Charges à reporter	490/1	7.074,53
TOTAL DE L'ACTIF		3.170.048,74

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
CAPITAUX PROPRES		
	10/15	(265.040,05)
I. Apport	10/11	6.400,00
A. Capital	10	
1. Capital souscrit	100	
2. Capital non appelé	101	
B. Apport (- hors capital)	11	6.400,00
1. Disponible	110	
a. Primes d'émission	1100	
b. Autres	1109	
2. Indisponible	111	6.400,00
a. Primes d'émission	1110	
b. Autres	1119	6.400,00
111900 Autres apports indisponible hors capital	1119	18.600,00
111901 Apports indispo. hors capital non appelé	1119	(12.200,00)
II. Plus-values de réévaluation	12	
III. Réserves	13	
A. Réserve légale	130	
B. Réserves indisponibles	131	
1. Réserves statutairement indisponibles	1311	
2. Réserve pour actions propres	1312	
3. Soutien financier	1313	
4. Autres	1319	
C. Réserves immunisées	132	
D. Réserves disponibles	133	
IV. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	(271.440,05)
141000 Perte reporté	14	(153.471,93)
* 140000 Résultat de la période en cours	14	(117.968,12)
V. Subsidés en capital	15	
VI. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19	
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		
	16	
VII. A Provisions pour risques et charges	160/5	
1. Pensions et obligations similaires	160	
2. Charges fiscales	161	
3. Grosses réparations et gros entretien	162	
4. Obligations environnementales	163	
5. Autres risques et charges	164/5	
VIII. Impôts différés	168	
DETTES		
	17/49	3.435.088,79
IX. Dettes à plus d'un an	17	999.000,00
A. Dettes financières	170/4	
1. Emprunts subordonnés	170	
2. Emprunts obligataires non subordonnés	171	
3. Dettes de location-financement et assimilées	172	
4. Etablissements de crédit	173	
5. Autres emprunts	174	
B. Dettes commerciales	175	
1. Fournisseurs	1750	

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
2. Effets à payer	1751	
C. Acomptes reçus sur commandes	176	
D. Autres dettes	178/9	999.000,00
179020 Dettes sur Croibien Eve	178/9	550.000,00
179300 Dettes crowdfunding Econov a	178/9	449.000,00
X. Dettes à un an au plus	42/48	2.403.613,64
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	
B. Dettes financières	43	2.341.982,54
1. Etablissements de crédit	430/8	2.341.982,54
430013 Crédit BNP straight loan 245-8761735-12	430/8	1.100.000,00
430014 Crédit BNP straight loan 245-8761732-09	430/8	1.238.571,02
433000 BNP BE69 0018 2756 5478	430/8	3.411,52
2. Autres emprunts	439	
C. Dettes commerciales	44	10.931,85
1. Fournisseurs	440/4	10.931,85
440000 Fournisseurs	440/4	8.656,85
444000 Facture à recevoir	440/4	2.275,00
2. Effets à payer	441	
D. Acomptes reçus sur commandes	46	
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	12.990,21
1. Impôts	450/3	12.990,21
453100 Précompte mobilier à verser	450/3	12.990,21
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	
F. Autres dettes	47/48	37.709,04
483000 Compte courant gérant François MELOTTE	47/48	394,10
483010 Compte courant Guillaume GROSJEAN	47/48	37.314,94
XI. Comptes de régularisation	492/3	32.475,15
492000 Charges à imputer	492/3	32.475,15
TOTAL DU PASSIF		3.170.048,74

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
I. Ventes et prestations	70/76A	316.231,26
A. Chiffre d'affaires	70	
B. Variation des en-cours de fabrication, des produits finis et des commandes en cours d'exécution (augmentation +, 715010 En-cours ventes immeuble Etterbeek	71 71	301.301,26 301.301,26
C. Production immobilisée	72	
D. Autres produits d'exploitation 746090 Récupération de frais chantier Etterbeek	74 74	14.930,00 14.930,00
E. Produits d'exploitation non récurrents	76A	
II. Coût des ventes et prestations	60/66A	320.667,31
A. Approvisionnements et marchandises	60	301.301,26
1. Achats 605010 Achats construction immeuble Etterbeek	600/8 600/8	301.301,26 301.301,26
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609	
B. Services et biens divers	61	3.357,26
613300 Assurance tous risques chantier	61	1.280,86
613710 Assurance responsabilité risque chantier	61	346,05
615200 Honoraires comptables	61	1.408,35
616000 Frais postaux	61	7,00
616900 Frais de restaurants	61	315,00
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles 630100 Dotations aux amort./immob.incorp.	630 630	129,17 129,17
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations +, 634000 Dotation réd. valeurs créances comm.	631/4 631/4	14.930,00 14.930,00
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7	
G. Autres charges d'exploitation	640/8	949,62
640400 Précompte immobilier	640/8	8,62
640500 Droits d'enregistr. & publicat.légale	640/8	73,00
640900 Cotation société	640/8	868,00
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	649	
I. Charges d'exploitation non récurrentes	66A	
III. Bénéfice (Perte) d'exploitation	9901	(4.436,05)
IV. Produits financiers	75/76B	12.359,97
A. Produits financiers récurrents	75	12.359,97
1. Produits des immobilisations financières	750	
2. Produits des actifs circulants	751	7.102,13
751010 Intérêts créance NAMUR SERVICE SRL	751	1.757,65
751020 Intérêts créance MARCINELLES SERVICE SRL	751	1.940,17
751030 Intérêts avance terme fixe Mr MELOTTE	751	3.404,31
3. Autres produits financiers	752/9	5.257,84
753000 Escomptes obtenus	752/9	5.257,84
B. Produits financiers non récurrents	76B	
V. Charges financières	65/66B	125.892,04
A. Charges financières récurrentes	65	125.892,04
1. Charges des dettes	650	125.892,04
650011 Intérêts straight loan 245-8394509-28	650	10.083,33

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
650012 Intérêts straight loan 245-8390540-36	650	9.399,76
650013 Intérêts straight loan 245-8761735-12	650	15.071,53
650014 Intérêts straight loan 245-8761732-09	650	16.820,49
650020 Intérêts emprunt CROIBIEN Eve	650	39.270,00
650100 Intérêts prêt crowdfunding Econov a	650	31.430,00
650210 Agios et frais de bancaires	650	3.786,54
650300 Intérêts de retard TVA	650	30,39
2. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +, reprises -)	651	
3. Autres charges financières	652/9	
B. Charges financières non récurrentes	66B	
VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903	(117.968,12)
VII. Prélèvements sur les impôts différés	780	
VIII. Transfert aux impôts différés	680	
IX. Impôts sur le résultat	67/77	
A. Impôts	670/3	
B. Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	
X. Bénéfice (Perte) de l'exercice	9904	(117.968,12)
XI. Prélèvements sur les réserves immunisées	789	
XII. Transfert aux réserves immunisées	689	
XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9905	(117.968,12)

Valeurs EUR

	Codes	**/2021 - 12/2021
A. Bénéfice (Perte) à affecter	9906	(271.440,05)
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(9905)	(117.968,12)
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	14P	(153.471,93)
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	
1. sur l'apport et les primes d'émission	791	
2. sur les réserves	792	
C. Affectations aux capitaux propres	691/2	
1. à l'apport et aux primes d'émission	691	
2. à la réserve légale	6920	
3. aux autres réserves	6921	
D. Bénéfice (Perte) à reporter	(14)	(271.440,05)
E. Intervention d'associés dans la perte	794	
F. Bénéfice à distribuer	694/7	
1. Rémunération de l'apport	694	
2. Administrateurs ou gérants	695	
3. Employés	696	
4. Autres allocataires	697	
HORS BILAN		

SCORING DE RISQUE

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible		3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 4 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		4	4	
TOTAL		3,4		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres et quasi fonds propres	10%	1	3	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Taux de participation bancaire	77%	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	40%	3	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 45% = 3 ; + 45% = 5
Marge brute prévisionnelle en cas de vente forcée	NC			Exclusion en dessous de 10% : 10 à 15% = 1 ; 16 à 20% = 2 ; 21 à 25% = 3 ; + 25% = 4
Préventes	88%	5	10	20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts		5	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital		2	5	Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	1 an	5	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
TOTAL		3,68		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,44	3	
Critères financiers	3,68	5	
TOTAL		3,59	

NIVEAU DE RISQUE

2

Selon l'analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque

CATEGORIE 1	Ranking total supérieur à 4,5
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4,5
CATEGORIE 3	Ranking total compris entre 2,5 et 3,5
CATEGORIE 4	Ranking total compris entre 1,5 et 2,5
CATEGORIE 5	Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Checklist administrative

Commentaires

Permis de construire	<input checked="" type="checkbox"/>	
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foncier	<input type="checkbox"/>	
- Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input type="checkbox"/>	NA
- Acte d'achat du terrain et du bâtiment à rénover	<input checked="" type="checkbox"/>	