

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES SUBORDONNES OFFERTS PAR
PEGASE INVEST SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 430.000EUR (Ref 20-005)**

***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 : 05/06/20

***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 et devrait durer 14 à 15 mois.

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 et 41.251€ l'ont été auprès de sociétés soeurs.

Il en résulte un niveau d'endettement important en comparaison aux -88.092€ de fonds propres de l'émetteur au 31/12/19.

Néanmoins, afin de constituer des quasi-fonds propres permettant de garantir une marge de sécurité aux investisseurs, un accord inter-créanciers est en cours de signature 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 69% au 31/12/19 et nous pouvons déduire un ratio d'endettement prospectif post campagne de 90%.

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

- Risques liés à la situation du marché de l'immobilier

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation de 45% en se basant sur un prix de vente moyen au mètre carré de 3.616€. Cette projection est basée sur une analyse comparative locale et légèrement inférieure à la valeur expertisée par la société WeInvest.

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement de l'émetteur dépendra de l'évolution réelle du marché de l'immobilier et donc du niveau et de la rapidité de commercialisation des différentes unités.

L'évolution du marché pourrait être affectée par la crise sanitaire et économique actuelle liée au Corona virus.

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

- Subordination

Le prêt est subordonné aux crédits bancaires actuels et futurs 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 fait l'objet d'un accord inter-créanciers en cours de signature. Les fonds seront mis à disposition de l'émetteur une fois cet accord inter-créanciers signé.

- 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 3 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	<p>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.</p> <p>Pegase Invest tire ses revenus de la revente des immeubles qu'elle développe, construit puis revend.</p>													
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th># actions</th> <th>% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>			# actions	% actions	François Mélotte	50	50	Guillaume Grosjean	50	50			
	# actions	% actions													
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	Administrateurs: François Mélotte et Guillaume													

	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	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 commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2018 et à l'exercice 2019 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
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 -88.092€ et son endettement à 1.786.059,55€ au 31/12/2019. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 550.000 € de dettes à plus d'un an non garanties • 1.187.996,59 € de dettes à un an au plus . Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ Dettes financières garanties: 1.100.000€ ○ Dettes commerciales : 46.673,49€ ○ Autres dettes non garanties: 41.323,1€

		<ul style="list-style-type: none"> 48.062,96€ de comptes de régularisation Entretemps, une dette bancaire de 2.400.000€ a été contractée.
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	Une dette bancaire de 2.400.000€ a été contractée en vue du financement du projet de promotion immobilière visé.

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.ecconova.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	430.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	300.000 € Si le montant maximal de l'offre n'a pas intégralement été souscrit le 19/06/20, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 300.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 30/06/20.
	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 € majorés des frais de souscription de 15€ TTC. 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 les conditions suspensives reprises à la Partie V soient rencontrées.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	05/06/2020
	Date de clôture de l'offre	19/06/2020 Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 300.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 30/06/2020. 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	15€TVAC. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

B. Raisons de l'offre

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

Les fonds levés seront utilisés pour financer la construction d'un immeuble de 17 appartements situé rue Reigersvliet n°28 à 30 à Etterbeek.

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 de 4.309.000€.
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 : 337.750€
- Crowdfunding (dette subordonnée de rang 1) : 430.000€
- Autres dettes subordonnées : 41.251€
- Financement bancaire octroyé: 3.500.000€

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 01/07/22

	Durée de l'instrument de placement	2 ans
	Modalités de remboursement	<p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à 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 actuels et futurs.</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 fait l'objet d'un accord inter-crédanciers en cours de signature. Les fonds seront mis à disposition de l'émetteur une fois cet accord inter-crédanciers signé.</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%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/07/2020 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)	2
Taux	7,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/07/20				€ 10 000
1/07/21	€ 700,00	€ 700,00	€ 0,00	€ 10 000,00
1/07/22	€ 10 700,00	€ 700,00	€ 10 000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 11 400,00	€ 1 400,00	€ 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.

Par ailleurs, l'offre est sujette aux conditions suspensives suivantes.

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

Si le montant maximal de l'offre n'a pas intégralement été souscrite le 19/06/20, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 300.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 30/06/20.

2- Condition liée à la signature d'une convention inter-créanciers

L'émetteur apportera la preuve à Ecco Nova au plus tard le 30 juin 2020 de la signature de l'accord inter-créancier stipulant que les investisseurs disposent d'un rang préférentiel vis à vis de la dette de Madame Eve Croibien. Dans le cas contraire, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs.

ANNEXES

Comptes annuels de la société Pegase Invest pour les exercices 2018 et 2019
Scoring de risque détaillé

20				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0684950355	P.	U.	D.	A 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: PEGASE INVEST SPRL

Forme juridique: 015 Société privée 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 Internet¹: http://www.

Numéro d'entreprise 0684950355

DATE 23/11/2017 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS EN EUROS²

approuvés par l'assemblée générale du 31/05/2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 23/11/2017 au 31/12/2018

Exercice précédent du / / au / /

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas³** identiques à ceux publiés antérieurement.

Nombre total de pages déposées: Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1.1, 6.1.2, 6.1.3, 6.2, 6.4, 6.6, 6.7, 6.9, 7.1, 7.2, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19

Signature
(nom et qualité)

Nom MELOTTE F
Qualité GERANT

Signature
(nom et qualité)

Nom GROSJEAN G
Qualité GERANT

¹ Mention facultative.
² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.
³ Biffer la mention inutile.

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

MELOTTE, FRANCOIS

ROUE D ARLON 95 8201 Mamer Luxembourg

Gérant [30] (23/11/2017 - xx/xx/xxxx)

GROSJEAN, GUILLAUME

AVENUE DES FAISANS 4 6110 Montigny-le-Tilleul Belgique

Gérant [30] (23/11/2017 - xx/xx/xxxx)

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
JB LEVEUGLE SPRL, RUE CHAUSSEE, 62, bte 7, 4342, Hognoul, BE, (0473392464) » LEVEUGLE, JEAN-BERNARD, BE	70125946 103544	A,B

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	495	
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	1.449.947	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales.....		290		
Autres créances.....		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.419.097	
Stocks		30/36	1.419.097	
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	281	
Créances commerciales.....		40		
Autres créances.....		41	281	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	25.487	
Comptes de régularisation		490/1	5.081	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	1.450.442	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	-33.232	.....
Capital souscrit		10	6.400	.....
Capital souscrit		100	18.600	.....
Capital non appelé ⁴		101	12.200	.....
Primes d'émission		11	.....	.....
Plus-values de réévaluation		12	.....	.....
Réserves		13	.....	.....
Réserve légale		130	.....	.....
Réserves indisponibles		131	.....	.....
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	.....	.....
Réserves immunisées		132	.....	.....
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14	-39.632	.....
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net⁵		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	.....	.....

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit.

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	1.483.674	.....
Dettes à plus d'un an	6.3	17	300.000	.....
Dettes financières		170/4	.....	.....
Etablissements de crédit, dettes de location- financement et dettes assimilées.....		172/3	.....	.....
Autres emprunts		174/0	.....	.....
Dettes commerciales.....		175	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes.....		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	300.000	.....
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	1.165.150	.....
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	.....	.....
Dettes financières		43	1.100.000	.....
Etablissements de crédit.....		430/8	1.100.000	.....
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales.....		44	7.650	.....
Fournisseurs		440/4	7.650	.....
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes.....		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	.....	.....
Impôts.....		450/3	.....	.....
Rémunérations et charges sociales.....		454/9	.....	.....
Autres dettes		47/48	57.500	.....
Comptes de régularisation		492/3	18.525	.....
TOTAL DU PASSIF		10/49	1.450.442	.....

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation		9900	-4.535	.....
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	.....	.....
Chiffre d'affaires*		70	.....	.....
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers*		60/61	1.423.632	.....
Rémunérations, charges sociales et pensions.....	6.4	62	.....	.....
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....		630	151	.....
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	1.863	.....
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	-6.548	.....
Produits financiers				
Produits financiers récurrents	6.4	75/76B	.....	.....
Dont: subsides en capital et en intérêts		75	.....	.....
Dont: subsides en capital et en intérêts		753	.....	.....
Produits financiers non récurrents		76B	.....	.....
Charges financières	6.4	65/66B	33.084	.....
Charges financières récurrentes.....		65	33.084	.....
Charges financières non récurrentes		66B	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	-39.632	.....
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat		67/77	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	-39.632	.....
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	-39.632	.....

* Mention facultative.

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-39.632	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter.....(+)/(-)	(9905)	-39.632	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent.....(+)/(-)	14P	.....	.....
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale.....	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-39.632	.....
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/7	.....	.....
Rémunération du capital	694	.....	.....
Administrateurs ou gérants.....	695	.....	.....
Employés	696	.....	.....
Autres allocataires	697	.....	.....

ETAT DES DETTES

	Codes	Exercice
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	(42)	.....
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	300.000
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	.....
DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	.....
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées.....	891	.....
Autres emprunts	901	.....
Dettes commerciales.....	8981	.....
Fournisseurs	8991	.....
Effets à payer	9001	.....
Acomptes reçus sur commandes.....	9011	.....
Dettes salariales et sociales	9021	.....
Autres dettes	9051	.....
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges.....	9061	.....
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise		
Dettes financières	8922	1.100.000
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées.....	892	1.100.000
Autres emprunts	902	.....
Dettes commerciales.....	8982	.....
Fournisseurs	8992	.....
Effets à payer	9002	.....
Acomptes reçus sur commandes.....	9012	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	.....
Impôts.....	9032	.....
Rémunérations et charges sociales.....	9042	.....
Autres dettes	9052	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise.....	9062	1.100.000

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Codes	Exercice
9149	.....
Dont	
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150
GARANTIES RÉELLES	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise	
Hypothèques	
Valeur comptable des immeubles grevés	9161 1.419.097
Montant de l'inscription	9171 1.210.000
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés.....	9191
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause.....	9201
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers	
Hypothèques	
Valeur comptable des immeubles grevés	9162
Montant de l'inscription	9172
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés.....	9192
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause.....	9202

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

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

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT SPECIAL DE GESTION DES GERANTS

Sur les comptes au 31/12/2018

Article 96.6 et 332 du code société

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018.

Comme vous pourrez le constater, le bilan se clôture avec une perte à reporter de 39 632.46€. Cette perte reportée a pour effet de rendre l'actif net inférieur à la moitié du capital social et de rendre les fonds propres de la société négatifs.

L'article 94 du code des sociétés 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 96 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, je peux justifier de l'application des règles d'évaluation dans une perspective de continuité.

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page A 6.8)

LNR10-1010-10

3. Bâtiments 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 [inclut] [n'inclut pas] les frais indirect de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut 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 :

Règles d'évaluation - Texte (suite de la page A 20)

Le passif [xxxxxxxxxx] [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

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
FRAS D'ÉTABLISSEMENT	20	365,99
200000 Frais de constitution & d'augm.capital	20	645,86
200900 Amortissements actés	20	(279,87)
ACTIFS IMMOBILISES		
	21/28	
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		
	29/58	1.697.601,49
IV. Créances à plus d'un an	29	
A. Créances commerciales	290	
B. Autres créances	291	
V. Stocks et commandes en cours d'exécution	3	1.561.197,79
A. Stocks	30/36	1.561.197,79
1. Approvisionnements	30/31	
2. En-cours de fabrication	32	
3. Produits finis	33	
4. Marchandises	34	
5. Immeubles destinés à la vente	35	1.561.197,79
350100 En-cours chantier ETTERBEEK	35	1.561.197,79
6. Acomptes versés	36	
B. Commandes en cours d'exécution	37	
VI. Créances à un an au plus	40/41	133.124,74
A. Créances commerciales	40	362,32
404000 Produits à recevoir	40	362,32
B. Autres créances	41	132.762,42
411900 CC TVA à récupérer	41	2.108,42
416100 Créances NAMUR SERVICES	41	37.204,00
416300 Créances MARCINELLE SERVICES	41	92.750,00
416400 Créances OPTIMUS INVEST	41	700,00
VII. Placements de trésorerie	50/53	
A. Actions propres	50	

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
B. Autres placements	51/53	
VIII. Valeurs disponibles	54/58	445,90
550002 BNP BE36 001827565781	54/58	48,72
550003 BNP BE69 001827565478	54/58	397,18
IX. Comptes de régularisation	490/1	2.833,06
490000 Charges à reporter	490/1	2.833,06
TOTAL DE L'ACTIF		1.697.967,48

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
CAPITAUX PROPRES		
	10/15	(88.092,07)
I. Capital	10	6.400,00
A. Capital souscrit	100	18.600,00
100000 Capital souscrit	100	18.600,00
B. Capital non appelé	101	(12.200,00)
101000 Capital non-appelé	101	(12.200,00)
II. Primes d'émission	11	
III. Plus-values de réévaluation	12	
IV. Réserves	13	
A. Réserve légale	130	
B. Réserves indisponibles	131	
1. Pour actions propres	1310	
2. Autres	1311	
C. Réserves immunisées	132	
D. Réserves disponibles	133	
V. Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	(94.492,07)
141000 Perte reporté	14	(94.492,07)
VI. Subsidés en capital	15	
VII. Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19	
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		
	16	
VIII. 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	
B. Impôts différés	168	
DETTES		
	17/49	1.786.059,55
IX. Dettes à plus d'un an	17	550.000,00
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	
2. Effets à payer	1751	
C. Acomptes reçus sur commandes	176	
D. Autres dettes	178/9	550.000,00
179020 Dettes sur Croibien Ev e	178/9	550.000,00
X. Dettes à un an au plus	42/48	1.187.996,59
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	
B. Dettes financières	43	1.100.000,00
1. Etablissements de crédit	430/8	1.100.000,00

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
430011 Crédit BNP straight loan 245-8394509-28	430/8	1.100.000,00
2. Autres emprunts	439	
C. Dettes commerciales	44	46.673,49
1. Fournisseurs	440/4	46.673,49
440000 Fournisseurs	440/4	1.343,61
444000 Facture à recevoir	440/4	45.329,88
2. Effets à payer	441	
D. Acomptes reçus sur commandes	46	
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	
1. Impôts	450/3	
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	
F. Autres dettes	47/48	41.323,10
483000 Compte courant gérant François MELOTTE	47/48	72,10
489010 Dettes sur Hexis Invest	47/48	38.251,00
489050 Dettes sur Oxford Immo	47/48	3.000,00
XI. Comptes de régularisation	492/3	48.062,96
492000 Charges à imputer	492/3	48.062,96
TOTAL DU PASSIF		1.697.967,48

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
I. Ventes et prestations	70/76A	142.100,77
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	142.100,77 142.100,77
C. Production immobilisée	72	
D. Autres produits d'exploitation	74	
E. Produits d'exploitation non récurrents	76A	
II. Coût des ventes et prestations	60/66A	148.984,80
A. Approvisionnements et marchandises	60	142.100,77
1. Achats	600/8	142.100,77
605010 Achats construction immeuble Etterbeek	600/8	142.100,77
2. Variation des stocks (augmentation -, réduction +)	609	
B. Services et biens divers	61	6.335,26
610100 Charges locatives bureaux Embourg	61	1.900,00
613300 Assurance tous risques chantier	61	2.250,87
613600 Assurance responsabilité risques civil	61	73,97
615200 Honoraires comptables	61	1.110,42
619000 Publicité et annonces	61	1.000,00
C. Rémunérations, charges sociales et pensions	62	
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	129,17
630100 Dotations aux amort./immob.incorp.	630	129,17
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations +,	631/4	
F. Provisions pour risques et charges (dotations +, utilisations et reprises -)	635/7	
G. Autres charges d'exploitation	640/8	419,60
640500 Droits d'enregistr.& publicat.légale	640/8	72,10
640900 Cotisation société	640/8	347,50
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	(6.884,03)
IV. Produits financiers	75/76B	1.301,22
A. Produits financiers récurrents	75	1.301,22
1. Produits des immobilisations financières	750	
2. Produits des actifs circulants	751	362,32
751010 Intérêts créance NAMUR SERVICES	751	144,74
751020 Intérêts créance MARCINELLES SERVICES	751	217,58
3. Autres produits financiers	752/9	938,90
753000 Escomptes obtenus	752/9	938,90
B. Produits financiers non récurrents	76B	
V. Charges financières	65/66B	49.276,80
A. Charges financières récurrentes	65	49.276,80
1. Charges des dettes	650	49.276,80
650010 Intérêts straight loan 245-8070181-68	650	8.593,75
650011 Intérêts straight loan 245-8394509-28	650	10.023,33
650020 Intérêts emprunt CROIBIEN Eve	650	29.538,08
650210 Agios et frais de bancaires	650	1.118,05
650400 Intérêts de retard Fournisseurs	650	3,59
2. Réductions de valeur sur actifs circulants autres que ceux visés sub. II.E. (dotations +, reprises -)	651	

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
3. Autres charges financières	652/9	
B. Charges financières non récurrentes	66B	
VI. Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	9903	(54.859,61)
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	(54.859,61)
XI. Prélèvements sur les réserves immunisées	789	
XII. Transfert aux réserves immunisées	689	
XIII. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9905	(54.859,61)

Valeurs EUR

	Codes	**/2019 - 12/2019
A Bénéfice (Perte) à affecter	9906	(94.492,07)
1. Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(9905)	(54.859,61)
2. Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	14P	(39.632,46)
690000 Perte reportée de l'exerc. précédent	14P	39.632,46
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	
1. sur le capital et les primes d'émission	791	
2. sur les réserves	792	
C. Affectations aux capitaux propres	691/2	
1. au capital et aux primes d'émission	691	
2. à la réserve légale	6920	
3. aux autres réserves	6921	
D. Bénéfice (Perte) à reporter	(14)	(94.492,07)
793000 Perte à reporter	(14)	94.492,07
E. Intervention d'associés dans la perte	794	
F. Bénéfice à distribuer	694/7	
1. Rémunération du capital	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	46%	5	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		1	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	2 ans	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		3,16		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,44	3	
Critères financiers	3,16	5	
TOTAL		3,27	

NIVEAU DE RISQUE

3

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"/>	