

**INFORMATIENOTA OVER ACHTERGESTELDE GESTANDAARDISEERDE LENINGEN AANGEBODEN
DOOR PEGASE INVEST SRL VOOR EEN TOTALE SOM VAN 430.000 EURO (Ref 20-005)**

Dit document is opgesteld door Pegase Invest SRL

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

Datum van de informatienota: 05/06/2020

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

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

Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.

1.1. Belangrijkste risico's verbonden aan de uitgevende instelling

- Risico's verbonden aan de bouw van het complex

Pegase Invest verkreeg, via haar zusteronderneming Hexis invest, in mei 2018 de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een complex met 17 appartementen gelegen aan de Reigersvlietstraat 28 tot 30 te Etterbeek.

De bouw van het complex is begonnen en zal naar verwachting 14 tot 15 maanden duren.

De bouwplanning en het budget voor een dergelijk gebouw kunnen worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het staken of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van vertraging of het niet leveren van de kant van de fabrikanten, ontwerp- of constructiefouten, bodemverontreiniging, slechte weersomstandigheden, rechtszaken door derden, etc.

- Risico's verbonden aan betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of enige andere betrokken partij in het Pegase Invest-project zijn toezeggingen niet nakomt en niet voldoet aan zijn verplichtingen.

Het is even goed mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij het sluiten van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de bouw van het complex, er meningsverschillen kunnen ontstaan.

In dergelijke situaties wordt er alles aan gedaan om de impact op de bouw te beperken. Dit zou echter de financiële prestaties van Pegase Invest en dus haar terugbetalingscapaciteit kunnen beïnvloeden.

- Schuldgerelateerde risico's

De uitgevende instelling is een kredietlijn van 1.100.000 € en een doorlopend krediet van 2.400.000 € aangegaan bij BNP Paribas Fortis bank teneinde het beoogde terrein aan te kopen en het complex te kunnen bouwen. Daarnaast is er 550.000 € geleend bij mevrouw Eve Croibien en 41.251 € bij zusterondernemingen.

Dit resulteert in een aanzienlijke schuldenlast in vergelijking met de -88.092 € eigen vermogen van de uitgevende instelling op 31/12/19.

Om echter quasi-eigen vermogen samen te stellen waarbij er gezorgd kan worden voor een veiligheidsmarge voor de investeerders, is er een intercreditor ter ondertekening voorgelegd om een voorkeursrang voor investeerders te garanderen ten opzichte van de schuld aan mevrouw Eve Croibien, de facto terugbetaling aan mevrouw Croibien is ondergeschikt aan terugbetaling aan de investeerders.

De schuldratio, afgezien van de achtergestelde schuld van mevrouw Eve Croibien die als quasi eigen vermogen wordt beschouwd, bedroeg op 31-12-19 69% en we kunnen een toekomstig schuldratio van

90% afleiden na afloop van de campagne.

Dit is een relatief hoge, maar frequente verhouding bij vastgoedontwikkeling.

- Risico's gerelateerd aan de situatie van de vastgoedmarkt

Het financiële plan met betrekking tot het beoogde project voorziet een brutobedrijfsmarge van 45% op basis van een gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter van 3.616 €. Deze prognose is gebaseerd op een lokale, vergelijkende analyse en is iets lager dan de door het bedrijf WeInvest getaxeerde waarde.

De rentabiliteit en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit van de uitgevende instelling hangt af van de daadwerkelijke ontwikkeling van de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

De marktontwikkelingen kunnen worden beïnvloed door de huidige economische en gezondheids crisis.

1.2. Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- Achterstelling

De lening is ondergeschikt aan de terugbetaling van lopende en toekomstige bankkredieten, maar heeft een preferente rangorde ten opzichte van de schuld jegens mevrouw Eve Croibien, waarvan het

huidige saldo 550.000 € bedraagt. Deze differentiatie van rang is het onderwerp van een intercreditor overeenkomst welke ter ondertekening is voorgelegd. De opgehaalde fondsen worden ter beschikking gesteld aan de uitgevende instelling, eenmaal deze overeenkomst getekend is ontvangen.

- Illiquiditeit

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan beleggers zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode.

De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

1.3 Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden, waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële gevolgen:

- Risico op gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico op wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen
- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen.

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft de uitgevende instelling een risiconiveau 3 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.

Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Pegase Invest
	Rechtsvorm	SRL
	Ondernemingsnummer	BE0684.950.355
	Land van herkomst	België
	Adres	Rue Joseph Deflandre 160 boîte 1 4053 Chaudfontaine
	Website	www.melottegroup.com
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Pegase Invest is een projectontwikkelaar opgericht door de Mélotte groep via haar oprichter François Mélotte en wier doel het is vastgoedprojecten te ontwikkelen

		Pegase Invest haalt haar inkomsten uit de doorverkoop van de gebouwen die het ontwikkelt, bouwt en verkoopt.									
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th># aandelen</th> <th>% aandelen</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> </tbody> </table>		# aandelen	% aandelen	François Mélotte	50	50	Guillaume Grosjean	50	50
	# aandelen	% aandelen									
François Mélotte	50	50									
Guillaume Grosjean	50	50									
4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring; 	Geen									
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Bestuurders: De heer François Mélotte en de heer Guillaume Grosjean.									

6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Er is geen bezoldiging overgemaakt, vastgesteld of voorzien gedurende het laatste boekjaar
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende de status en controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Geen

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	De jaarrekeningen voor de boekjaren 2018 en 2019 zijn niet gecontroleerd door een accountant en zijn niet onderworpen aan een onafhankelijke controle.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	Pégase Invest verklaart dat haar netto werkkapitaal vanuit haar perspectief toereikend is met betrekking tot haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.

3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Pégaste Invest verklaart dat haar eigen vermogen -88.092 € en haar schuld 1.786.059,55 € bedroeg op 31/12/2019. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 550.000 € aan niet-gegarandeerde schulden met een looptijd van meer dan een jaar • 1.187.996,59 € aan schulden van ten hoogste 1 jaar. Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> ○ Financiële schulden (gegarandeerd): 1.100.000 € ○ Handelsschulden: 46.673,49 € ○ Andere schulden (niet gegarandeerd): 41.323,1 € • Regularisatierekeningen: 48.062,96 € Inmiddels is een bankschuld aangegaan van 2.400.000 €
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Een bankschuld van 2.400.000 € is aangegaan ten behoeve van de financiering van het beoogde vastgoedproject.

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BVBA
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Website	www.ecconova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova wordt door de uitgevende instelling gemachtigd om de beleggingsinstrumenten in deze informatieve nota op de markt te brengen. Ecco Nova ontvangt hiervoor een commissie die in verhouding staat tot het bedrag dat daadwerkelijk wordt opgehaald (success fee).

Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	430.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	300.000 € Als het maximale bedrag van de aanbieding op 19/06/2020 nog niet volledig is opgehaald, worden de investeringen die al op de geblokkeerde rekening zijn gestort, die op naam staat van de projectontwikkelaar, terugbetaald aan de investeerders. Als het bedrag van € 300.000 is opgehaald, wordt het ingezamelde geld beschikbaar gesteld aan de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 30/06/20.
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	20.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 20.000 € per schijf van 500 €, plus administratiekosten ten bedrage van 15 € De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd. De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden zoals benoemd in artikel IV is voldaan.
4°	Tijdschema van de aanbieding	
	Openingsdatum van het aanbod	05/06/2020

	Sluitingsdatum van het aanbod	19/6/2020 Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 300.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 30/06/2020. De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	15 € incl. BTW Het betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheerskosten verschuldigd.

B. Redenen voor de aanbidding

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

De ingezamelde fondsen zullen worden gebruikt voor de financiering van de bouw van een appartementencomplex bestaande uit 17 appartementen, gelegen aan de Reigersvlietstraat 18/20 te Etterbeek.

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

De realisatie van het vastgoedproject vergt een totale investering van 4.309.000 €. Dit aanbod is niet de enige financieringsbron, zie hiervoor de volgende paragraaf.

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

De financieringsbronnen voor de investering zijn als volgt:

- Achtergestelde schuld van rang 2 of quasi-eigen vermogen: 337.750 €
- Crowdlending (achtergestelde schuld van rang 1): 430.000 €
- Overige achtergestelde schulden: 41.251 €
- Toegekende bankfinanciering: 3.500.000 €

Als het maximumbedrag van het bod niet wordt bereikt, zijn Pegase Invest en haar aandeelhouder bij machte het benodigde extra kapitaal op de lopende rekening verstrekken.

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde achtergestelde leningen
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/07/2022
	Duur van het beleggingsinstrument	2 jaar.
	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum behoudens toepassing van ondergeschiktheid.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, met name in het geval van :</p> <ul style="list-style-type: none">• Stopzetting van de activiteit van de uitgevende instelling, om welke reden dan ook ;• Ontbinding van de juridische structuur van de uitgevende instelling ;• Het niet-nakomen van één van de verplichtingen van de uitgevende instelling in het kader van de overeenkomst die van invloed is op haar vermogen om terug te betalen. <p>In het geval van een vervroegde terugbetaling zal het contract automatisch worden beëindigd.</p>

4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>De terugbetaling van de opgenomen lening is ondergeschikt aan de terugbetaling van lopende en toekomstige bankkredieten.</p> <p>De opgenomen lening heeft voorrang op de schuld van € 550.000 aan mevrouw Eve Croibien. Deze rangdifferentiatie is het onderwerp van een intercreditorovereenkomst die ter ondertekening is voorgelegd. De fondsen worden ter beschikking gesteld aan de uitgevende instelling zodra de intercreditor-overeenkomst is ondertekend</p>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 7%. De interesten beginnen te lopen op 01/07/2020 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 0,5 punten op de overeenstemmende vertragsperiode.</p> <p>Behoudens vrijstelling zal de roerende voorheffing worden ingehouden aan de bron door de uitgevende instelling, het bedraagt momenteel 30 %.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividendumuitkering	De interesten worden betaald volgens de aflossingstabel hieronder, onder voorbehoud van de toepassing van achterstelling
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

Terugbetalingstabel ter indicatie

Geleend bedrag	€ 10 000
Looptijd (jaren)	2
Bruto rentepercentage	7,00%
Type terugbetaling	Terugbetaling van de hoofdsom aan het eind

	Annuiteiten	Brutorente	Aflossing van de hoofdsom	Resterend verschuldigd bedrag
1/07/20				€ 10 000,00
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
TOTAAL	€ 11 400,00	€ 1 400,00	€ 10 000,00	

Deel V - ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE, MONDELING OF SCHRIFTELIJK VOOR EEN OF MEER BELEGGERS

Er zal geen management fee in rekening worden gebracht aan Pegase Invest totdat het volledige opgehaalde bedrag is terugbetaald.

Daarnaast is het aanbod onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden.

1- Geslaagde fondsenwerving

Als het maximale bedrag van de aanbieding op 19/06/2020 nog niet volledig is opgehaald, worden de investeringen die al op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar zijn gestort, terugbetaald aan de investeerders. Als het bedrag van € 300.000 is opgehaald, wordt het ingezamelde geld beschikbaar gesteld aan de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 30/06/20.

2- Ondertekening intercreditor-overeenkomst

De kredietnemer zal uiterlijk 30/06/2020 bewijs leveren van de ondertekening van de intercreditor-overeenkomst waarin bepaald wordt dat de investeerders een preferente rang hebben ten opzichte van de schuld aan mevrouw Eve Croibien.

Zo niet, worden investeringen die al op de geblokkeerde rekening zijn gestort op naam van de projectontwikkelaar, terugbetaald aan investeerders.

BIJLAGEN

Jaarrekeningen van de onderneming Pégase Invest voor de boekjaren 2018 en 2019.
Gedetailleerde risicoscore

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)
<u>JB LEVEUGLE SPRL, RUE CHAUSSEE, 62, bte 7, 4342, Hognoul, BE. (0473392464)</u> » 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				
		10/15	-33.232	.....
Capital		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 net ⁵		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	6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents.....		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

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription

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

Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause

Codes	Exercice
9149
9150
9161	1.419.097
9171	1.210.000
9181
9191
9201
9162
9172
9182
9192
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

=> A 20

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
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	20	365,99
200000 Frais de constitution & d'augm.capital	20	645,86
200900 Amortissements actés	20	(279,87)
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	
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 Eve	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	142.100,77
	71	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 +, 635/7	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 Ev e	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		

RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie		3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		4	4	
TOTAAL			3,4	

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	10%	1	3	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Percentage bankdeelname	77%	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; +80% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	46%	5	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 36 tot 45% = 3 ; + 45% = 5
Geraamde brutomarge bij gedwongen verkoop	NVT			Uitsluiting onder 10% : 10 tot 15% = 1 ; 16 tot 20% = 2 ; 21 tot 25% = 3 ; + 25% = 4
Voorverkoop		1	10	
Einde van de respijtperiode op de rente		5	3	20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5 0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling		2	5	Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	2 jaar	5	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
TOTAAL			3,16	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,44	3	
Financiële criteria	3,16	5	
TOTAAL		3,27	

RISICONIVEAU	3	Volgens analyse ECCO NOVA
---------------------	----------	----------------------------------

Categorisering van het risico	
CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)	Totale ranking hoger dan 4,5
CATEGORIE 2	Totale ranking tussen 3,5 en 4,5
CATEGORIE 3	Totale ranking tussen 2,5 en 3,5
CATEGORIE 4	Totale ranking tussen 1,5 en 2,5
CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)	Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

Checklist administrative

Commentaires

Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>	
Initieel aangifteformulier EPB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Erfdienstbaarheid:	<input type="checkbox"/>	
- Afstand van het toetredingsrecht	<input type="checkbox"/>	NVT
- Aankoopakte van de grond	<input checked="" type="checkbox"/>	