

**INFORMATIENOTA OVER ACHTERGESTELDE GESTANDAARDISEERDE LENINGEN AANGEBODEN
DOOR PEGASE INVEST SRL VOOR EEN TOTALE SOM VAN 495.000 EURO (Ref 22-041)**

Dit document is opgesteld door Pegase Invest BV

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

Datum van de informatienota: 23/06/2022

***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.

Na problemen met de hoofdaannemer die aanvankelijk was gecontracteerd, moest deze gaandeweg worden vervangen, wat helaas een aanzienlijke vertraging in het werk veroorzaakte. De huidige moeilijke bevoorradingssituatie draagt ook bij aan een algehele verschuiving in de oorspronkelijke planning.

De ruwbouw is momenteel voor 70% voltooid. Om de prijzen te bevrozen in de context van hoge inflatie, werden voorschotten toegekend voor de onderdelen chassis, verwarming/sanitair en elektriciteit.

Het einde van de werken is momenteel voorzien voor eind januari 2023.

Het budget is met € 250.000 naar boven bijgesteld, rekening houdend met de prijsstijgingen.

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.

Dit resulteert in een aanzienlijke schuldenlast in vergelijking met de -216.915,37 € eigen vermogen van de uitgevende instelling op 30/04/22.

Om echter quasi-eigen vermogen samen te stellen waarbij er gezorgd kan worden voor een veiligheidsmarge voor de investeerders, zal er een intercreditor overeenkomst gesloten worden 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 30-04-22 88%.

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

- Risico's gerelateerd aan de verkoop

Bij de lancering van de eerste financieringscampagne voor dit project in 2020, voorzag het financiële plan gekoppeld aan het beoogde project in een bruto-exploitiemarge van 45% op basis van een gemiddelde verkoopprijs per vierkante meter van €3.616. Deze projectie was gebaseerd op een lokale vergelijkende analyse en iets lager dan de door WelInvest getaxeerde waarde.

Op dit moment zijn al 15 van de 17 units gereserveerd voor een prijs die gemiddeld 10% hoger ligt dan de aanvankelijk geschatte prijzen.

5 van de 12 parkings zijn eveneens gereserveerd tegen de aanvankelijk geraamde prijs van € 35.000/eenheid.

Verkoopstaat

Appartementen			Initiële prognose		Reserveringen			Afwijking verkoopprijs	Geactualiseerde prognose
Eenheid	Oppervlak	Verwachte verkoopprijs	Eenheid	Werkelijke verkoopprijs		Afwijking verkoopprijs	Geactualiseerde prognose		
				Prijs / m2	Absolute prijs				
0.1	1	112	1	4 196 €	470 000 €	483 500 €	2,9%	483 500 €	
0.2	1	76	1	4 145 €	315 000 €	319 000 €	1,3%	319 000 €	
0.3	1	48	1	4 792 €	230 000 €	249 000 €	8,3%	249 000 €	
0.4	1	61	1	4 016 €	245 000 €	225 000 €	-8,2%	225 000 €	
1.1	1	108	1	3 935 €	425 000 €	439 000 €	3,3%	439 000 €	
1.2	1	77	1	3 896 €	300 000 €	310 000 €	3,3%	310 000 €	
1.3	1	37	1	4 189 €	155 000 €	215 000 €	38,7%	215 000 €	
1.4	1	112		3 839 €	430 000 €			440 000 €	
1.5	1	95	1	3 947 €	375 000 €	380 000 €	1,3%	380 000 €	
2.1	1	130	1	3 885 €	505 000 €	530 000 €	5,0%	530 000 €	
2.2	1	55		4 091 €	225 000 €			255 000 €	
2.3	1	37	1	4 324 €	160 000 €	215 000 €	34,4%	215 000 €	
2.4	1	112	1	3 839 €	430 000 €	450 000 €	4,7%	450 000 €	
3.1	1	111	1	3 964 €	440 000 €	455 000 €	3,4%	455 000 €	
3.2	1	55	1	4 182 €	230 000 €	268 500 €	16,7%	268 500 €	
3.3	1	37	1	4 595 €	170 000 €	220 000 €	29,4%	220 000 €	
3.4	1	114	1	3 904 €	445 000 €	470 000 €	5,6%	470 000 €	
17			15	5 550 000 €		5 229 000 €		5 924 000 €	

Actuele stand van zaken reserveringen appartementen	88%
Gemiddelde afwijking verkoopprijs	10%

Parkings		Initiële prognose		Reserveringen		Afwijking verkoopprijs	Geactualiseerde prognose
Eenheden	Verwachte verkoopprijs	Eenheid	Werkelijke verkoopprijs		Afwijking verkoopprijs	Geactualiseerde prognose	
			Prijs/eenheid	Prijs			
12	35 000 €	5	35 000 €	175 000 €	0,0%	35 000 €	

Actuele stand van zaken reserveringen parkeerplaatsen	42%
Gemiddelde afwijking verkoopprijs	0%

Aangezien de projectontwikkelaar niet werkt onder de wet Breyne, kunnen deze reserveringen niet worden gefactureerd vóór het passeren van de verkoopakte van elke eenheid dat pas kan plaatsvinden nadat alle werken zijn uitgevoerd.

De potentiële omzet bedraagt € 5.404.000 op basis van de geboekte reserveringen terwijl de herziene begroting € 4.738.000 bedraagt, wat het project in theorie al winstgevend maakt.

Het risico bestaat dat reserveringen niet worden omgezet in daadwerkelijke verkopen aangezien aan deze reserveringen een aantal voorwaarden verbonden zijn met betrekking tot een goede uitvoering van de werkzaamheden, notariële procedures of zelfs financiering.

Gezien het waargenomen commerciële succes lijkt het echter redelijk om aan te nemen dat een voldoende deel van het programma zal worden verkocht voordat de lening afloopt.

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.

- 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 2 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	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0684.950.355
	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;	<p>Pegase Invest is een projectontwikkelaar opgericht door de Mélotte groep via haar oprichter François Mélotte en wier doel het is vastgoedprojecten te ontwikkelen</p> <p>Pegase Invest haalt haar inkomsten uit de doorverkoop van de gebouwen die het ontwikkelt, bouwt en verkoopt.</p>									
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 vasgestelde 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: “Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”	De jaarrekeningen voor de boekjaren 2020 en 2021 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 -216.952,37 € en haar schuld 2.921.758 € bedroeg op 30/04/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 990.000 € aan niet-gegarandeerde schulden met een looptijd van meer dan een jaar • 2.440.282,61 € aan schulden van ten hoogste 1 jaar. Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> ○ Financiële schulden (gegarandeerd): 2.394.938,86 € ○ Handelsschulden: 5.350,50 € ○ Andere schulden (niet gegarandeerd): 37.709,04 € • Regularisatierekeningen: 32.475,15 €
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.	Geen.

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.econova.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	495.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	450.000 € Als het maximale bedrag van de aanbieding op 10/07/2022 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 € 450.000 is opgehaald, wordt het ingezamelde geld beschikbaar gesteld aan de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 20/07/22.
	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 0 € 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 het minimale inschrijvingsbedrag bereikt is. De fondsen worden dan ter beschikking gesteld van de uitgevende instelling.
4°	Tijdschema van de aanbieding	
	Openingsdatum van het aanbod	30/06/2020 Opening van de campagne, exclusief toegankelijk voor de leden die hebben deelgenomen aan de eerste campagne voor het project Mélotte-Etterbeek. 01/07/22 12 uur 's middags, opening van de campagne voor het grote publiek
	Sluitingsdatum van het aanbod	10/7/2020 Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 450.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 20/07/2022. De aanbieding 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	0 € incl. BTW Het betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheerskosten verschuldigd.

B. Redenen voor de aanbieding

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

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

Zoals beschreven in punt 1.1. belangrijkste risico's die eigen zijn aan de uitgevende instelling, liep de bouw vertraging op als gevolg van problemen met de aanvankelijk gecontracteerde hoofdaannemer, die gaandeweg moest worden vervangen, wat een aanzienlijke vertraging op de bouwplaats veroorzaakte. De huidige moeilijke bevoorradingssituatie draagt ook bij aan een algehele verschuiving in de oorspronkelijke planning.

De ruwbouw is momenteel voor 70% voltooid. Om de prijzen te bevrozen in een context van hoge inflatie, werden voorschotten toegekend voor de onderdelen chassis, verwarming/sanitair en elektriciteit.

Het einde van de werken is momenteel voorzien voor eind januari 2023.

Op dit moment zijn al 15 van de 17 eenheden gereserveerd voor een prijs die gemiddeld 10% hoger ligt dan de aanvankelijk geschatte prijzen.

5 van de 12 parkings zijn eveneens gereserveerd tegen de aanvankelijk geraamde prijs van € 35.000/eenheid.

Aangezien de projectontwikkelaar niet werkt onder de wet Breyne, kunnen deze reserveringen niet worden gefactureerd vóór het passeren van de verkoopakte van elke eenheid dat pas kan plaatsvinden nadat alle werken zijn uitgevoerd.

De potentiële omzet bedraagt € 5.404.000 op basis van de geboekte reserveringen terwijl het herziene budget € 4.888.000 bedraagt, wat het project in theorie al winstgevend maakt.

2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieder wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieder 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 4.738.000 € alle financiële kosten inbegrepen.

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: 550.000 €
- Crowdfunding (achtergestelde schuld van rang 1): 495.000 €
- Toegekende bankfinanciering: 3.500.000 €

TOTAAL: 4.545.000 €

Het verschil tussen middelen en gebruik zal gefinancierd worden door de verkoop van de eerste eenheden, die moet plaatsvinden de voltooiing van de afwerking van de onverkochte eenheden.

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 01/08/2023
	Duur van het beleggingsinstrument	1 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.</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	De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 7,5%. De interesten beginnen te lopen op 01/08/202082 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum. In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 0,5 punten op de overeenstemmende vertragingsperiode. Behoudens vrijstelling zal de roerende voorheffing worden ingehouden aan de bron door de uitgevende instelling, het bedraagt momenteel 30 %.
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)	1
Bruto rentepercentage	7,50%
Type terugbetaling	Terugbetaling van de hoofdsom aan het eind

	Annuititeiten	Brutorente	Aflossing van de hoofdsom	Resterend verschuldigd bedrag
1/08/22				€ 10 000,00
1/08/23	€ 10 750,00	€ 750,00	€ 10 000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 10 750,00	€ 750,00	€ 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.

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

1. Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving

Als het maximale bedrag van de aanbieding op 10/07/2020 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 € 450.000 is opgehaald, wordt het ingezamelde geld beschikbaar gesteld aan de projectontwikkelaar en wordt de campagne verlengd tot 20/07/22

2. Opschortende voorwaarde verbonden aan de totstandkoming van de intercreditor overeenkomst

Een intercreditor-overeenkomst die investeerders een preferentiële rangschikking garandeert met betrekking tot de schuld van Eve Croibien, die de facto de terugbetaling ervan ondergeschikt maakt aan de terugbetaling van investeerders, zal uiterlijk op 20/07/22 worden ondertekend

BIJLAGEN

**Jaarrekeningen van de onderneming Pégase Invest voor de boekjaren 2020 en 2021.
Gedetailleerde risicoscore**

23	26/08/2021	BE 0684.950.355	10	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21548.00017	A-app 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **PEGASE INVEST SRL**
 Forme juridique: Société à responsabilité limitée
 Adresse: Rue Joseph Deflandre N°: 160 Boîte: 1
 Code postal: 4053 Commune: Embourg
 Pays: Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège
 Adresse Internet:

Numéro d'entreprise BE 0684.950.355

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

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

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01-01-2020 au 31-12-2020

Exercice précédent du 01-01-2019 au 31-12-2019

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

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

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

N°	BE 0684.950.355		A-app 2.1
----	-----------------	--	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

MELOTTE FRANCOIS

ROUE D ARLON 95
8201 Mamer
LUXEMBOURG

Début de mandat: 23-11-2017

Administrateur

GROSJEAN GUILLAUME

AVENUE DES FAISANS 4
6110 Montigny-le-Tilleul
BELGIQUE

Début de mandat: 23-11-2017

Administrateur

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

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

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	-1.363	-6.335
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	979.369	148.436
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	129	129
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	957	420
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-2.449	-6.884
Produits financiers	6.4	75/76B	12.958	1.301
Produits financiers récurrents		75	12.958	1.301
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	69.489	49.277
Charges financières récurrentes		65	69.489	49.277
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-58.980	-54.860
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-58.980	-54.860
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-58.980	-54.860

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

ETAT DES DETTES

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

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

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

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

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

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

NEANT

Ces dérogations se justifient comme suit :

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

NEANT

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

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

antérieur ;

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

ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

NEANT

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

NEANT

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

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

[Oui] [Non]

Frais de restructuration :

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

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

Immobilisations corporelles :

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

Amortissements actés pendant l'exercice :

ACTIFSMETHODE

L (LINEAIRE)

D (DEGRESSIVE)

A (AUTRES)

BASE

NR (NON REEVALUEE)

G (REEVALUEE)

TAUX EN %

PRINCIPAL FRAIS ACCESSOIRES

MIN.-MAX MIN. ;-MAX

1. Frais d'établissement

2. Immobilisations incorporelles

LNR10-1010-10

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

4. Installations, machines et outillage*

LNR20-3320-33

5. Matériel roulant*

6. Matériel de bureau et mobilier*

LNR20-3320-33

7. Autres immobilisations corporelles*

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

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

justifiés :

-montant pour l'exercice :milliers EUR

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

Immobilisations financières :

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

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode [à mentionner] du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

NEANT

2. En cours de fabrication - produits finis :

NEANT

3. Marchandises :

NEANT

4. Immeubles destinés à la vente :

Individualisation du prix de chaque élément

Fabrications :

- Le coût de revient de fabrications [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 :

Le passif [xxxxxxxxxxx] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêts ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

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

Travaille essentiellement dans la zone euro

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

Conventions de location - financement :

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

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

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

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

Extrait du rapport des administrateur

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

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

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

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

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

Les administrateurs

Valeurs EUR

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

Valeurs EUR

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

Valeurs EUR

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

Valeurs EUR

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

Valeurs EUR

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

Valeurs EUR

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

Valeurs EUR

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

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	40%	3	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	88%	5	10	20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijtperiode op de rente		5	3	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	1 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			3,68	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,44	3	
Financiële criteria	3,68	5	
TOTAAL		3,59	

RISICONIVEAU	2	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"/>	