

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE HORIZON LA HAVETTE PROPOSEE PAR HAVETTE IMMO SRL VIA ECCO NOVA SPRL (REF. 065-2019)

Le présent document a été établi par Ecco Nova SPRL et validé par HAVETTE IMMO SRL.

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

Date de la note d'information : 04 décembre 2019

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

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

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

Les risques principaux propres à l'émetteur sont les suivants:

- Risques liés au cadre réglementaire
- Risques juridiques et fiscaux
- Risques de défaut contractuel des parties prenantes (assureur, constructeur)
- Risques liés à la construction
- Risques de planning d'exécution
- Risques d'imprévus pouvant affecter le budget prévisionnel
- Risques liés à l'incertitude sur le prix et la rapidité de revente de unités construites
- Risques liés aux autres activités du porteur de projet

Les risques principaux propres à l'instrument de placement offert sont les suivants :

- Les sommes prêtées seront immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé
- Le prêt est subordonné aux prêts bancaires actuels et futurs
- Risque d'illiquidité : la revente de la créance est très incertaine (Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire)

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

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité
- Dans l'hypothèse où le porteur de projet procède à un remboursement anticipé des sommes prêtées, toute baisse des taux d'intérêts dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner

L'analyse de risque complète se trouve en annexe de cette note d'information.

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible et de minimiser votre risque en diversifiant vos prêts au maximum.

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

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Havette Immo SRL						
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée						
	Numéro d'entreprise	Société en formation						
	Pays d'origine	Belgique						
	Adresse	Rue Natalis 2 - 4020 Liège						
	Site internet	NA						
2°	Description des activités de l'émetteur	Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers						
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Horizon Pléiades SA</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	% actions		Horizon Pléiades SA	100%		
% actions								
Horizon Pléiades SA	100%							
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.						
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Monsieur Laurent Minguet, administrateur délégué, Monsieur Florent Minguet, administrateur.						
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de	Havette Immo SRL est une société en cours de constitution, aucuns comptes annuels n'ont été encore publiés.						

	retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Néant.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Néant.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Néant.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1 ^{er} ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Havette Immo SRL est une société en cours de constitution, aucuns comptes annuels n'ont été encore publiés.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	Havette Immo SRL atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société Havette Immo SRL est en cours de constitution : ses fonds propres seront dès lors égaux au capital souscrit de 2.020.000 € avec un endettement de 1.833.822 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Havette Immo SRL est une société en cours de constitution, aucuns comptes annuels n'ont été encore publiés.

C. Uniquement au cas où l'offreur et l'émetteur sont des personnes différentes : identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SPRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurlly 13 4000 Liège

	Site internet	www.econova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Néant

2° description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur.

Néant

D. Uniquement au cas où les instruments de placement offerts sont indexés sur un actif sous-jacent : description du sous-jacent

Non applicable.

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre effectuée	2.000.000 €
2°	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	20.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 20.000 € par tranches de 500 €
4°	Date d'ouverture de l'offre	06/12/2019
	Date de clôture de l'offre	15/01/2020. Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date, l'offre sera prolongée jusqu'au 31/01/2020.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	15€ TTC

B. Raisons de l'offre

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

Havette Immo SRL / Havette Construct SRL cherchent à lever 2.000.000 € afin de compléter leurs fonds propres pour accéder à un crédit bancaire en co-débiton qui permettra de financer la construction et la commercialisation de 54 appartements à La Havette (Spa).

La construction sera prise en charge par la société Havette Construct, filiale à 100% de Havette Immo, laquelle est propriétaire du foncier. Les fonds levés par Havette Immo SRL / Havette Construct SRL seront donc utilisés pour entamer la promotion de 54 appartements.

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

Le projet de promotion immobilière de La Havette consiste en la construction de 54 appartements, ce qui représente un investissement total de 13.000.000 € incluant la valeur du terrain (avec permis), les frais de construction et d'aménagement, les frais de commercialisation et les frais financiers.

Cet investissement sera financé comme suit :

- Fonds propres : 186.000 €
- Dette subordonnée via Ecco Nova : 2.000.000 €
- Crédit bancaire : 10.450.000 €

Le solde, sera financé via la facturation périodique envers les acquéreurs, les appartements étant vendus sous loi Breyne.

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

Voir paragraphe précédent.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/02/2025.
	Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement simulé par chaque investisseur avant sa souscription, sous réserve d'application de la subordination. L'Emprunteur peut à tout moment rembourser par anticipation tout ou une partie du capital emprunté. En cas de remboursement anticipé total ou partiel, l'emprunteur est redevable d'une indemnité de remploi égale à trois mois d'intérêts calculés sur le montant remboursé par anticipation et au taux d'intérêt repris au point 6°. L'Emprunteur est redevable d'une même indemnité en cas de remboursement anticipé forcé.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le remboursement du prêt souscrit est subordonné au remboursement

		des crédits bancaires actuels et futurs. Les conditions de subordination sont décrites en détail dans le titre de créance en annexe.
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à 5% Les intérêts commencent à courir le 01/02/20 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement simulé par chaque investisseur avant sa souscription sous réserve d'application de la subordination.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie

Garantie irrévocable à la première demande (voir document en annexe) :

La société Mimob SA, BE0825.749.023, dont le siège est établi à 4020 Liège, Rue Natalis 2, se porte garant inconditionnellement et irrévocablement de tout investisseur dans les instruments de placement afin de procéder, à la première demande écrite de ce dernier, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur à l'investisseur au titre des instruments de placement, en cas de manquement de ses engagements à l'échéance prévue.

En cas de défaut de Mimob SA, la société Invest Minguet Gestion SA, BE0472.499.470, offre une garantie subsidiaire aux investisseurs (voir document en annexe).

Les fonds propres consolidés de Mimob SA et Invest Minguet Gestion SA s'élevaient à 86,1 millions d'euros au 31 décembre 2018 selon un auditeur indépendant.

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

Havette Immo est une société en formation, la preuve de sa constitution via notamment l'apport en nature du terrain d'une valeur de 2.000.000 d'euros devra être apporté pour le 15/01/20.

ANNEXES

Titre de créance liée à la campagne

Analyse de risque

Garantie irrévocable à la première demande de la société mère Mimob SA

Garantie subsidiaire de la société Invest Minguet Gestion SA

Titre de créance

Référence : NUM_COMM_STRUCTUREE

Édité le 06/12/2019

Détenteur :

Havette Immo SRL

Représentée par Laurent Minguet
Rue Natalis 2 4020 Liège

factures@minguet.be

Société en formation - Vennootschap in oprichting

Ci-après dénommé l'EMPRUNTEUR

PrénomNom

X Rue et numéro XXXXX

Ville

Pays

N° de registre national XXXXXXXXX

Téléphone

Adresse email

Ci-après dénommé le PRETEUR

PRÉAMBULE :

Le PRETEUR est une personne physique ou une personne morale.

L'EMPRUNTEUR est un porteur de projet de production d'énergie durable ou d'économie d'énergie.

Le PRETEUR a eu, par la consultation du site internet d'Ecco Nova (www.econova.com), connaissance de la recherche par l'EMPRUNTEUR d'un financement ou refinancement destiné à la mise en oeuvre d'un projet (ci-après « Le Projet »).

Par conséquent, le présent contrat (ci-après « Le Contrat »), par lequel le PRETEUR met à disposition de l'EMPRUNTEUR une somme qui sera affectée au financement ou refinancement du Projet, a pour but d'exposer les modalités des relations entre le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR.

ARTICLE 1 : MONTANT ET DUREE DU PRET

Le PRETEUR accorde et consent à l'EMPRUNTEUR un prêt d'un montant de 1000 euros. Ledit prêt est d'une durée de 60 mois.

ARTICLE 2 : OBJET DU PRET

Le PRETEUR reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu librement apprécier le Projet HORIZON SPA-HAVETTE sur le site d'ECCO NOVA. Le prêt vise au financement ou refinancement de ce projet et sera utilisé exclusivement à cette fin.

L'EMPRUNTEUR s'engage et se porte fort du strict respect de l'affectation et de l'utilisation prévues du prêt.

ARTICLE 3 : DATE DE DEBUT DU PRET ET DEBOURSEMENT DES FONDS

La date de début du prêt est le 15-01-2020, date à laquelle l'EMPRUNTEUR disposera de la somme prêtée

Les intérêts commencent à courir à partir du 01-02-2020.

ARTICLE 4 : REMBOURSEMENT DU PRET

4.1- Echéances de remboursement

L'échéancier de remboursement du capital et de versement des intérêts est le suivant :

Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts
01/02/2021	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/02/2022	50,00 €	0,00 €	50,00 €

Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts
01/02/2023	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/02/2024	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/02/2025	1.050,00 €	1.000,00 €	50,00 €
Total	1.250,00 €	1.000,00 €	250,00 €

4.2- Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt annuel est de 5.00%, ce qui correspond à un rendement global de 25.00% sur toute la durée du prêt. Ces taux d'intérêt sont des taux bruts, hors fiscalité, sans préjudice de l'obligation de retenue à la source d'un précompte mobilier ou du paiement d'impôts dans le chef du bénéficiaire des intérêts.

4.3- Frais relatifs à la mise en relation

Seuls les frais administratifs s'élevant à 15 euros TVA comprise sont dûs à Ecco Nova par le PRETEUR pour cette opération. Ces frais sont versés à l'EMPRUNTEUR avec le montant prêté et ce dernier s'engage à les restituer à Ecco Nova.

ARTICLE 5 : DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'EMPRUNTEUR déclare, reconnaît et garantit que :

- Il a accepté et sans réserve les conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova ;
- Depuis la date de mise en ligne du Projet, il n'est survenu aucun événement de quelle que nature que soit, juridique, financière, économique ou sociale, susceptible d'avoir des conséquences substantielles sur sa situation juridique au regard notamment de l'exercice de son activité et des agréments ou autorisations qui en ressortent ;
- La description du Projet disponible sur le site Ecco Nova est conforme à la réalité ;
- Il a procédé à une étude complète du Projet, de sa viabilité et de son opportunité ;
- Aucune instance, action, procès ou procédure administrative qui serait susceptible de l'empêcher voire de lui interdire d'exercer son activité n'est en cours ou, selon lui, n'est en passe de lui être intenté ;

L'EMPRUNTEUR déclare, reconnaît et s'engage à :

- Affecter le montant intégral du prêt au financement ou refinancement du Projet HORIZON SPA-HAVETTE ;
- Rembourser l'intégralité du prêt au terme prévu et selon le règlement des échéances fixé ci-dessus (cf. Article 4 supra), sous réserve du principe de subordination ;
- Informer le PRETEUR de tous faits ou événements qui pourraient avoir des répercussions sur la poursuite de son activité ;
- Informer le PRETEUR de tous faits ou événements qui pourraient empêcher le remboursement en tout ou en partie du prêt ;
- Plus généralement, informer le PRETEUR de tous faits ou événements qui seraient susceptibles de modifier le Contrat ;
- Ne pas céder, transmettre ou transférer à un tiers ses obligations issues du Contrat sans en avoir informé préalablement le PRETEUR et assurer ce dernier que ses obligations, en ce particulièrement le remboursement intégral du prêt et le paiement des intérêts, seraient entièrement honorées et respectées ;

ARTICLE 6 : DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PRETEUR

Le PRETEUR déclare, reconnaît et garantit que :

- Il a accepté et sans réserve les conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova ;
- Il est majeur et a la capacité juridique pour conclure le Contrat ;
- Il a compris les termes du présent Contrat et a mesuré les conséquences de l'engagement attaché ;
- Rien ne s'oppose à ce qu'il s'engage au présent Contrat ni ne l'en empêche ;
- Il a librement choisi le Projet HORIZON SPA-HAVETTE, qu'il l'a compris et qu'il souhaite réaliser le prêt aux fins de financement ou refinancement dudit Projet HORIZON SPA-HAVETTE ;
- Il a connaissance que tout prêt comporte un risque de non remboursement et qu'en conséquence il doit moduler son investissement en fonction de ses capacités financières personnelles. Il reconnaît dès lors que Ecco Nova ne pourra être tenu responsable en cas de non remboursement par l'EMPRUNTEUR ;
- Il ne s'immiscera pas dans l'activité ou l'organisation de l'EMPRUNTEUR ;
- Les fonds prêtés ont été régulièrement perçus par le PRETEUR et sont libres de toutes obligations tierces ;

ARTICLE 7 : EXIGIBILITE ANTICIPEE – RESILIATION DU CONTRAT

7.1 : Exigibilité anticipée

Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, notamment en cas de :

- Cessation d'activité de l'EMPRUNTEUR, et ce, pour quelle que raison que ce soit ;
- Dissolution de la structure juridique de l'EMPRUNTEUR ;
- Non-respect de l'un des engagements pris par l'EMPRUNTEUR aux termes du Contrat ayant une incidence sur sa capacité de remboursement.

7.2 – Résiliation du contrat du fait de l'exigibilité anticipée

En cas d'exigibilité anticipée, le Contrat sera résilié automatiquement.

ARTICLE 8 : TAXES

S'il est d'application, le précompte mobilier sera retenu à la source par l'EMPRUNTEUR.

ARTICLE 9 : ABSENCE DE RENONCIATION

Tout droit du PRETEUR, résultant du Contrat ou qui y serait attaché du seul fait de la loi, que ce dernier n'exercerait pas ou partiellement, ou même tarderait à exercer, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation audit droit.

ARTICLE 10 : DONNEES PERSONNELLES

Aux fins de la présente section, les termes énoncés ci-dessous ont la signification suivante :

"données à caractère personnel", les informations relatives à la personne concernée, i.e. le PRETEUR.

Les parties reconnaissent que l'exécution du présent contrat peut exiger le traitement des données à caractère personnel et l'EMPRUNTEUR est chargé de se conformer à ses obligations respectives en vertu du droit de la protection des données qui régit le traitement des données personnelles.

L'EMPRUNTEUR est seulement autorisé à stocker, utiliser et traiter les données à caractère personnel à condition qu' (i) un tel traitement soit nécessaire pour l'exécution du présent accord, et (ii) qu' il soit conforme à la législation applicable.

ARTICLE 11 : LANGUE DU CONTRAT - LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La législation applicable à l'interprétation et à l'exécution du présent Contrat est la législation belge.

Par conséquent, tout litige qui viendrait à survenir à l'occasion du présent Contrat sera soumis à la loi belge et se réglera devant une juridiction belge compétente.

En cas de litige, les Parties s'engagent à rechercher d'abord une solution amiable via Ecco Nova agissant ici en tant que conciliateur.

ARTICLE 12 : REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'Emprunteur peut à tout moment rembourser par anticipation tout ou une partie du capital emprunté.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel, l'emprunteur est redevable d'une indemnité de remploi égale à trois mois d'intérêts calculés sur le montant remboursé par anticipation et au taux d'intérêt repris au point 4.2. L'Emprunteur est redevable d'une même indemnité en cas de remboursement anticipé forcé.

ARTICLE 13 : GARANTIES

La société Mimob SA, BE0825.749.023, dont le siège est établi à 4020 Liège, Rue Natalis 2, se porte garant inconditionnellement et irrévocablement de tout investisseur dans les instruments de placement afin de procéder, à la première demande écrite de ce dernier, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur à l'investisseur au titre des instruments de placement, en cas de manquement de ses engagements à l'échéance prévue.

En cas de défaut de Mimob SA, la société Invest Minguet Gestion SA, BE0472.499.470, offre une garantie subsidiaire aux investisseurs.

Ces garanties figurent en pièce jointe de la note d'information 065-2019.

ARTICLE 14 : SUBORDINATION

Le prêt est subordonné. Il en résulte qu'en cas de concours de tous les créanciers sur l'ensemble du patrimoine du débiteur, le créancier subordonné fait irrévocablement abandon de son droit à un traitement égalitaire avec les autres créanciers chirographaires. En conséquence, le créancier subordonné accepte que le débiteur, dans ces mêmes situations de concours, ne soit obligé de le payer en capital et en intérêts qu'après que tous les autres créanciers auront été payés ou que les sommes nécessaires à cet effet sont déposées en consignation. Par tous les autres créanciers, l'on entend tous les créanciers privilégiés et chirographaires autres que le(s) créancier(s) subordonné(s), sans avoir égard au fait que leur créance existait déjà au moment de la présente convention ou lui est postérieure, ni au fait que leur créance est à durée déterminée ou indéterminée. Le créancier subordonné marque également son accord par la présente pour être traité, dans les hypothèses précitées de concours, à égalité avec les autres créanciers subordonnés, s'il en existe, que leur créance soit née avant ou après la conclusion de la présente convention.

ARTICLE 15 : INTERETS DE RETARD

En cas de retard de remboursement, le taux mentionné à l'article 4.2. sera majoré de 0,5 point sur la période de retard correspondant.

ARTICLE 16 : PERIODE DE GRÂCE

Les intérêts commencent à courir le 01/02/2020 et sont sujets à une période de grâce jusqu'à cette date.

Havette Immo SRL représentée par Laurent Minguet

ANALYSE DE RISQUE

Les principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement sont repris dans la Partie 1 de la note d'information. L'analyse qui suit a pour objectif de donner une appréciation qualitative et d'évaluer ces risques sur base de critères communs à tous les projets proposés sur Ecco Nova. Il en résulte un scoring de risque allant de 1 à 5.

Fondé en 2004, le Groupe Horizon a développé un savoir faire et une expérience qui en font un acteur solide pour la réalisation de promotions immobilières comme celle qui fait l'objet de cette campagne de financement participatif.

Le groupe Horizon met l'accent depuis sa création sur l'efficacité énergétique de ses bâtiments, ce qui répond à une demande croissante des candidats acquéreurs.

A la tête du groupe on retrouve Laurent Minguet, entrepreneur en série liégeois, figure emblématique de l'entreprise audiovisuelle EVS qu'il a quittée en 2010 et manager de l'année en 2004. L'homme d'affaire s'est depuis peu retiré de plusieurs sociétés technologiques (Coretec Engineering, le fournisseur d'électricité et de gaz Mega ou encore Wikipower) afin de se concentrer sur l'immobilier. Ses moyens financiers ainsi que son expérience managériale sont de nature à sécuriser l'instrument de placement proposé.

Outre via la rentabilité intrinsèque du projet, qui prévoit une marge bénéficiaire de 18%, le remboursement de la dette contractée via Ecco Nova est garantie par les sociétés Mimob SA et IMG SA (garanties à première demande en pièce jointe) dont les fonds propres consolidés s'élevaient à 86,1 millions d'euros le 31 décembre 2018 selon le cabinet BDO.

Le projet de La Havette jouit d'une situation idéale à proximité immédiate du centre de Spa et de ses commodités. Le standing et le niveau de prix visés sont en adéquation avec le marché local. La vente se fait sur plans sous loi Beyne.

Le groupe Horizon table sur une durée de commercialisation prudente de 5 ans, incluant les deux années de travaux nécessaires.

Les principaux indicateurs sont repris ci-dessous.

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 3 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 4 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		5	4	Nombreux projets similaires déjà réalisés
TOTAL		3,89		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres et quasi fonds propres	NC	1	3	0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Taux de participation bancaire	80,38%	5	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5

Marge nette prévisionnelle sur base de la valeur estimée	18,18%	3	10	Exclusion en dessous de 5% : 5 à 10% = 1 ; 11 à 15% = 2 ; 16 à 20% = 3 ; 21 à 25% = 4 ; +25% = 5
Marge nette prévisionnelle en cas de vente forcée	0,48%	1	10	Exclusion si la valeur en vente forcée est inférieure à la somme des crédits: < 5% = 1 ; 6 à 10% = 2 ; 11 à 15% = 3 ; 16 à 20% = 4 ;
Pré-commercialisation	0,00%	1	0	0% = Non considéré ; 0 à 10% = 3 ; 10 à 20% = 4 ; +20% = 5
Fin de la période de grâce sur intérêts	1/02/20	5	3	Les intérêts commencent à courir dès la clotûre de la campagne. 0 à 3 mois = 5 ; 4 à
Type de remboursement du capital	In fine	2	5	Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	5 ans	3	3	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garanties	Garantie à première des sociétés Mimob puis IMG	5	20	Les fonds propres consolidés de Mimob et IMG s'élevaient à 86,1 millions d'euros le 31/12/18 (source BDO)
TOTAL		3,37		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,89	3	
Critères financiers	3,37	5	
TOTAL		3,56	

NIVEAU DE RISQUE	2	Selon l'analyse ECCO NOVA
-------------------------	----------	----------------------------------

Catégorisation du risque

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

Checklist administrative

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

Invest Minguet Gestion SA
Rue Natalis 2
4020 Liège

Garantie à première demande

Liège, le 29 novembre 2019

Madame, Monsieur,

La société Havette Immo SRL (l'Émetteur), nous informe qu'elle sollicitera les membres de la plateforme de financement alternatif Ecco Nova (les Investisseurs) dans le cadre de la campagne de crowdlending « Horizon La Havette » afin de lever 2.000.000€ sous forme de prêts standardisés (Instruments de placement), tels que décrits dans la note d'information 065-2019, jointe en annexe.

La société Mimob SA s'est, par une garantie à première demande du 29 novembre 2019 (annexe), portée inconditionnellement et irrévocablement garante de tout Investisseur dans les Instruments de placement relatifs à la campagne « Horizon La Havette », afin de procéder, à la première demande écrite de l'Émetteur et/ou en cas de manquement des engagements de ce dernier à l'échéance prévue, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur aux Investisseurs au titre des Instruments de placement.

Par la présente, la société IMG SA, se porte également garant inconditionnellement et irrévocablement de tout Investisseur dans les Instruments de placement relatifs à la campagne « Horizon La Havette ». Cette garantie ne s'appliquera cependant que subsidiairement de celle donnée par la société Mimob SA, c'est-à-dire uniquement dans l'hypothèse où cette dernière devait rester en défaut d'honorer ses obligations découlant de ladite garantie à première demande.

Cette garantie est régie par le droit belge, les éventuels litiges dans l'application ou l'interprétation de cette garantie seraient portés devant les tribunaux de Liège.

Sincères salutations,

La société Invest Minguet Gestion SA, représentée par Laurent Minguet

Date

5/12/2019

Signature



MIMOB SA
Rue Natalis 2
4020 Liège

Garantie à première demande

Liège, le 29 novembre 2019

Madame, Monsieur,

Notre filiale, la société Havette Immo SRL (l'Émetteur), nous informe qu'elle sollicitera les membres de la plateforme de financement alternatif Ecco Nova (les Investisseurs) dans le cadre de la campagne de crowdlending « Horizon La Havette » afin de lever 2.000.000€ sous forme de prêts standardisés (Instruments de placement), tels que décrits dans la note d'information 065-2019.

Nous, la société Mimob SA, nous portons garant inconditionnellement et irrévocablement de tout investisseur dans les Instruments de placement relatifs à la campagne « Horizon La Havette » afin de procéder, à la première demande écrite de l'Émetteur et/ou en cas de manquement des engagements de ce dernier à l'échéance prévue, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur aux Investisseurs au titre des Instruments de placement.

Cette garantie est régie pas le droit belge, les éventuels litiges dans l'application ou l'interprétation de cette garantie seraient portés devant les tribunaux de Liège.

Sincères salutations,

La société MIMOB SA, représentée par Laurent Minguet

Date 5/12/2019

Signature

