

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISÉS AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 2.400.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE BUSINESS AND MANAGEMENT CONSULTING S.à r.l.

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

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 : 14/12/2022

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

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le Porteur de Projets Business and management consulting S.à r.l. (ci-après le « Porteur de Projets »).

ECCO NOVA FINANCE et Business and management consulting S.à r.l. ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

Ce prêt est destiné à :

- 1) Octroyer un prêt de 2.000.000 € à la société FUTINEY S.à r.l. qui portera le projet de promotion immobilière « Filsdorf » qui consiste en un projet de rénovation lourde d'une ferme et de construction d'unités résidentielles supplémentaires ainsi que d'un commerce sur un terrain situé au 21 Dräikantonstrooss, L-5740 Filsdorf.
- 2) Octroyer un prêt de 400.000 € à la société Azur Real Estate S.a.;

Le schéma de financement est présenté à l'annexe 4 :

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, le sous-jacent et les investisseurs.

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de Projets

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par le Porteur de Projets, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec le Porteur de Projets.

Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution.

Ainsi :

- Si le Porteur de Projets ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue du Porteur de Projets. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu du Porteur de Projets, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.
- Si le Porteur de Projets ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par le Porteur de Projets de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance du Porteur de Projets s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de Projets ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de Projets. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité du Porteur de Projets. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.

Pour mitiger ce risque, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par (extrait de la convention relative au sous-jacent):

- (i) Contrat de gage de premier rang de droit luxembourgeois sur créances à conclure entre le Porteur de Projets d'une part, en sa qualité de constituant du gage, ECCO NOVA FINANCE en sa qualité de créancier gagiste, et la société Futiney S.à r.l., en sa qualité de débiteur, par lequel le Porteur de Projets gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les créances présentes et futures qu'elle pourrait avoir sur Futiney S.à r.l., en particulier celles découlant du Contrat de Prêt Futiney (le « **Contrat de Gage sur Créances Futiney** ») en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE ;
- (ii) Contrat de gage de premier rang de droit luxembourgeois sur créances à conclure entre le Porteur de Projets d'une part, en sa qualité de constituant du gage, ECCO NOVA FINANCE, en sa qualité de créancier gagiste et la société Azur Real Estate S.A., en sa qualité de débiteur, par lequel le Porteur de Projets gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les créances présentes et futures qu'elle pourrait avoir sur Azur Real Estate S.A., en particulier celles découlant du Contrat de Prêt Azur (le « **Contrat de Gage sur Créances Azur** ») ») en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE ;

- (iii) Contrat de gage de premier rang de droit luxembourgeois sur créances à conclure entre Futiney S.à r.l., en sa qualité de constituant du gage et ECCO NOVA FINANCE en sa qualité de créancier gagiste, par lequel Futiney S.à r.l. gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les créances présentes et futures qu'elle pourrait avoir sur LA LUXEMBOURGEOISE (RCSL – B31035), en particulier celles découlant des Polices d'Assurance (le « **Contrat de Gage sur Créances d'Assurance Futiney** ») en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE ;
- (iv) Contrat de gage de second rang de droit luxembourgeois sur créances à conclure entre Azur Real Estate S.A., en sa qualité de constituant du gage, ING Luxembourg (RCSL – B6041) en sa qualité de créancier gagiste premier en rang et ECCO NOVA FINANCE en sa qualité de créancier gagiste second en rang, par lequel Azur Real Estate gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les créances présentes et futures qu'elle pourrait avoir sur Foyer Assurances S.A. (RCSL – B34237), en particulier celles découlant des Polices d'Assurance (le « **Contrat de Gage sur Créances d'Assurance Azur** ») en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE ;
- (v) Tout acte ou document attestant de la mainlevée du gage de premier rang de droit luxembourgeois sur parts sociales consenti par Arnor Investment S.A. sur les 9.600 parts sociales qu'elle détient dans Futiney S.à r.l. au profit de BPER Bank Luxembourg SA (RCSL – B54033) en date du 25 février 2022 (la « **Mainlevée du Gage Futiney** ») ;
- (vi) Contrat de gage de premier rang de droit luxembourgeois sur parts sociales à conclure entre Arnor Investment S.A. (RCSL – B213740), en sa qualité de constituant du gage, ECCO NOVA FINANCE en sa qualité de créancier gagiste et Futiney S.à r.l. en sa qualité de société dont les parts sociales sont gagées par lequel Arnor Investment S.A. gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les parts sociales présentes et futures qu'elle pourrait détenir dans le capital social de Futiney S.à r.l., en particulier les 9.600 parts sociales qu'elle détient à ce jour (le « **Contrat de Gage sur Parts Sociales** ») en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE ;
- (vii) Une inscription hypothécaire de premier rang pour un montant de 2.400.000 € en principal, majoré des frais accessoires et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur la Propriété Futiney (« **Hypothèque Futiney** ») au profit de ECCO NOVA FINANCE, en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE sous le présent contrat ;

Afin de donner mainlevée sur les sûretés réelles décrites ci-dessus dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement du projet visé à l'article 2.3 de la Convention-cadre (Le « **Projet** »), Ecco Nova Finance exigera le nantissement du produit des ventes sur un compte bloqué et gagé au profit d'Ecco Nova Finance, à concurrence des montants dus en principal, intérêts et accessoires tel que visé à l'article 1 de la présente Convention. La somme ainsi collectée sur ce compte sera ensuite mise à disposition de Futiney S.à r.l. par tranches de minimum 100.000€ et sur présentation de factures acquittées relatives à la construction du Projet.

- (viii) Une inscription hypothécaire de second rang pour un montant de 1.000.000 € en principal, majoré des frais accessoires et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur l'immeuble détenu par Azur Real Estate (« **Hypothèque Azur** ») sis à Commune (ville) de Luxembourg, Section ED de Neudorf, numéro 121/5277, lieu-dit « rue de Neudorf », bâtiment à habitation contenant 56 ares 96 centiares et sur toutes les constructions à y ériger (la « **Propriété Azur** »), en garantie des obligations du Porteur de Projets à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE sous le présent contrat ;

- (ix) Une convention de subordination de créances de droit belge par laquelle les associés de Futiney S.à r.l. (la « **Subordination Futiney** »), nommément Arnor Investment S.A. et Home & Financial Consulting (RCSL – B160870), subordonnent toutes créances présentes et futures qu'ils pourraient détenir contre Futiney S.à r.l. à la décharge préalable par Futiney S.à r.l. de toutes ses obligations de paiement présentes et futures aux termes du Contrat de Prêt Futiney, à conclure entre les associés de Futiney S.à r.l. en sa qualité de créanciers subordonnés, Futiney S.à r.l. en sa qualité de débiteur et le Porteur de Projets en sa qualité de créancier prioritaire ;
- (x) Une convention de subordination de créances de droit belge par laquelle les actionnaires de Azur Real Estate (la « **Subordination Azur** »), nommément Arnor Investment S.A. et LCK Holdings S.A. (RCSL – B139012), subordonnent toutes créances présentes et futures qu'ils pourraient détenir contre Azur Real Estate à la décharge préalable par Azur Real Estate de toutes ses obligations de paiement présentes et futures aux termes du Contrat de Prêt Azur, à conclure entre les associés de Azur Real Estate en sa qualité de créanciers subordonnés, Azur Real Estate en sa qualité de débiteur et le Porteur de Projets en sa qualité de créancier prioritaire;
- (xi) Une convention de subordination de créances de droit belge par laquelle Arnor Investment S.A. (la « **Subordination Porteur de Projets** ») subordonne toutes créances présentes et futures qu'elle pourrait détenir contre le Porteur de Projets à la décharge préalable par le Porteur de Projets de toutes ses obligations de paiement présentes et futures à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE, à conclure entre Arnor Investment S.A. en sa qualité de créancier subordonné, le Porteur de Projets en sa qualité de débiteur et ECCO NOVA FINANCE en sa qualité de créancier prioritaire ;
- (xii) Une lettre de confort de droit luxembourgeois par laquelle Arnor Investment S.A. s'engage vis-à-vis de Futiney S.à r.l. à mettre à la disposition de Futiney S.à r.l., par voie d'avance en compte courant ou de fonds propres, tout montant qui excéderait le montant prévu pour la finalisation du projet de développement de la Propriété Futiney (à savoir 2,377,954.73 €) (la « **Lettre de Confort** »).

En cas de défaillance du Porteur de Projets, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures du Porteur de Projets.

1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. Chaque financement accordé à un Porteur de Projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de Projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de Projets, de ses obligations envers les Investisseurs conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de Projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.

Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.

2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Divers facteurs peuvent affecter la liquidité et la solvabilité du Porteur de Projets. Ces risques sont décrits dans la section 2.1. Cet instrument de placement présente des risques spécifiques, décrits dans la section 2.2. Les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs sont décrits dans la section 2.3.

2.1. Risques spécifiques liés à FUTINEY S.à r.l. (SPV)

FUTINEY S.à r.l. est un SPV ayant été constitué en 2020 pour un projet immobilier spécifique à Filsdorf au Luxembourg et qui est à ce jour détenu à 80% par Arnor Investments S.A., holding du groupe Azur Estates. La présente offre a pour but de financer le projet de promotion immobilière « Filsdorf » qui consiste en un projet de rénovation lourde d'une ferme et de reconversion en 5 unités résidentielles ainsi que d'un commerce sur un terrain situé au 21 Dräikantonstrooss, L-5740 Filsdorf.

Les risques spécifiques liés à ce projet et à la société sont décrits ci-dessous :

- Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier

En 2021, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur. Cette tendance s'est accentuée en 2022 avec le contexte géopolitique actuel. Selon les derniers chiffres du Statec, cette augmentation des coûts de construction se traduit par une variation annuelle de +13,9% en avril 2022 et est notamment portée par la variation annuelle des coûts de travaux de toiture (+17,5% en avril 2022 par rapport à avril 2021), de parachèvement (+14,6% en avril 2022 par rapport à avril 2021) et de gros-œuvre (+14,1% en avril 2022 par rapport à avril 2021).

- Risques liés à la construction

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

- Risques liés à la situation du marché immobilier

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 2.508.252 € en s'appuyant sur un chiffre d'affaires évalué à 7.457.220 € conforme aux standards de marché actuels, à savoir un prix au mètre carré d'environ 6.989 €/m².

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

L'évolution du marché pourrait être affectée par la forte hausse des taux d'intérêts qui diminue la capacité financière des candidats acquéreurs.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations. Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs à ce projet immobilier, des désaccords apparaissent. Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de FUTINEY S.à r.l..

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été ou seront souscrites pour la promotion immobilière de FUTINEY S.à r.l.. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques. Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière de FUTINEY S.à r.l.. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

- Risque lié à l'endettement de FUTINEY S.à r.l.

FUTINEY S.à r.l. sera financée en partie sous forme de dette par un prêt de la société Business and management consulting S.à r.l. à FUTINEY S.à r.l. pour un montant de 2.000.000 €.

La capacité de remboursement de Business and management consulting S.à r.l. envers Ecco Nova Finance dépendra donc essentiellement de la capacité de remboursement de FUTINEY S.à r.l. envers Business and management consulting S.à r.l..

Le projet visé a fait l'objet d'un plan financier démontrant sa capacité à rembourser la dette contractée grâce aux revenus escomptés. Il existe cependant un risque que ces revenus ne soient pas aussi élevés que prévu et que FUTINEY S.à r.l. ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de sa dette et par conséquent qu'il en soit de même pour Business and management consulting S.à r.l..

- Risque lié au fait que le projet « Filsdorf » est le premier du groupe Azur Estates au Luxembourg

Il existe un risque sur le fait que le projet « Filsdorf » soit le premier au Luxembourg. Néanmoins, ce risque peut être mitigé par le fait que le groupe Azur Estates a déjà livré depuis sa création 44 projets comprenant jusqu'à 323 unités. De plus, depuis plus de dix ans, la stratégie du groupe est de proposer des appartements ou des villas haut-de-gamme, ce qui est en ligne avec la description du projet « Filsdorf ».

- Risque lié à la hausse des taux d'intérêts

Dans le contexte de forte inflation actuelle, il existe un risque lié à la hausse des taux d'intérêts. Cette situation pourrait avoir comme conséquence une baisse potentielle des prix observés sur le marché immobilier luxembourgeois et donc une baisse potentielle du chiffre d'affaires de FUTINEY S.à r.l..

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

- Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Faculté de remboursement anticipé

Le Porteur de Projets dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de Projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de Projets, de cette clause de remboursement anticipé engendra le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de Projets le remboursement

anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

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

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

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

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

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

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	<p>Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des</p>

		risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).
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	Ecco Nova SRL détient 100% du capital de l'émetteur.
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	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaïre : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 30/09/22, la société Ecco Nova Finance déclare: - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; - que son endettement s'élève à 23.474.420,51 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. *Identité de l'offreur*

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.ecconova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.

D. *Description du sous-jacent*

1° *Description du sous-jacent*

ECCO NOVA FINANCE et Business and management consulting S.à r.l. ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à Business and management consulting S.à r.l. sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 2.400.000 €.

2° A. *Identité du sous-jacent*

1°	Dénomination sociale	Business and management consulting S.à r.l.
	Forme juridique	S.à r.l.
	Numéro d'entreprise	En cours d'enregistrement
	Pays d'origine	Grand-Duché de Luxembourg
	Adresse	2 Boulevard de la Foire L-1528 Luxembourg
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités du sous-jacent	Business and management consulting S.à r.l. a été mise en place pour structurer (i) le refinancement des fonds propres ayant servi à l'achat du foncier avec permis (Share deal) et (ii) la constitution d'une position de trésorerie confortable pour le début des travaux qui consistent à rénover profondément une ferme pour la transformer en un ensemble de :

		- 4 logements dans le corps de logis existant ; - 1 commerce ; - 1 nouvelle maison d'habitation à l'arrière du terrain.				
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent 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>Arnor Investments S.A.</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		Arnor Investments S.A.	100%
% actions						
Arnor Investments S.A.	100%					
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent 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 le sous-jacent. 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 du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	Non applicable				
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (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	Roberto Bergonzi Martinez, gérant unique				
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 le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.				
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.				
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° / au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.				
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/				

2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Non applicable, Business and management consulting S.à r.l. étant en cours d'enregistrement
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois	Non applicable, Business and management consulting S.à r.l. étant en cours d'enregistrement.

	ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	
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	Non applicable, Business and management consulting S.à r.l. étant en cours d'enregistrement.
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	/

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	2.400.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	2.000.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	100.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 100.000 € par tranches de 500 € majorés des frais de souscription de 15€ TTC. Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	19/12/2022
	Date de clôture de l'offre	13/02/2023 Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 2.000.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 26/02/2023. Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 13/02/2023, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	15€TVAC, offert pendant les 2 premiers jours de la période de souscription. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

		Dans certains cas, autres que ceux prévus ci-haut, Ecco Nova se réserve le droit d'offrir les frais de souscription.
--	--	--

B. Raisons de l'offre

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

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de :

- 3) Octroyer un prêt de 2.000.000 € à la société FUTINEY S.à r.l. qui portera le projet de promotion immobilière « Filsdorf » qui consiste en un projet de rénovation lourde d'une ferme et de construction d'unités résidentielles supplémentaires ainsi que d'un commerce sur un terrain situé au 21 Dräikantonstrooss, L-5740 Filsdorf.
- 4) Octroyer un prêt de 400.000 € à la société Azur Real Estate S.a. qui désire reconstituer son besoin en fonds de roulement ;

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 « Filsdorf » nécessite un investissement total de 5.080.135 €.

Ce budget comprend les postes suivants :

- Coût d'acquisition du terrain et de la ferme à rénover (share deal) ;
- Coût des travaux (rénovation lourde et construction) ;
- Honoraires divers (incl. Imprévus, frais de gestion et frais financiers hors commissions de vente et commissions Ecco Nova).

Le montant maximal de cette offre n'est donc pas suffisant pour réaliser ce projet, et sera complété par d'autres sources de financement, reprises au point suivant.

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

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

- Montant des préventes (VEFA) : 2.958.948 €
- Levée de fonds via Ecco Nova : 2.400.000 €

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 avec faculté de remboursement anticipé
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 01/03/2026
	Durée de l'instrument de placement	3 ans
	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 ci-dessous. Business and management consulting S.à r.l. dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.

		<p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu’au terme d’une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à Business and management consulting S.à r.l. par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>Business and management consulting S.à r.l. sera, en outre, redevable d’une indemnité de emploi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Équivalente à trois mois d’intérêts calculés sur la somme remboursée au taux d’intérêt annuel brut visé au 6° de la présente Partie IV (entre le 13^{ème} et le 24^{ème} mois du prêt) ; • Équivalente à zéro mois d’intérêts calculés sur la somme remboursée au taux d’intérêt annuel brut visé au 6° de la présente Partie IV (à partir du 25^{ème} mois du prêt) ; <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d’échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l’émetteur en cas d’insolvabilité	Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d’ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l’article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu’un défaut dans le projet A n’affecte pas le remboursement du projet B.
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	<p>Le taux d’intérêt brut s’élève à 5%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/03/2023 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s’applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s’élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l’investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l’impôt des personnes physiques.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l’intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d’amortissement ci-dessous.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

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

Le Contrat est assortie de conditions suspensives cumulatives suivantes:

1. L’atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 2.000.000 €, au terme de la Période de souscription ;

2. La réception par ECCO NOVA FINANCE, deux jours ouvrables au plus tôt avant la mise à disposition des fonds, des documents suivants, dans une forme et substance satisfaisante pour ECCO NOVA FINANCE à sa seule discrétion :

- (i) une copie certifiée, à jour et de plein effet des documents constitutifs (i) du Porteur de Projets, (ii) d'Azur Real Estate, (iii) de Futiney S.à r.l., (iv) d'Arnor Investments S.A., (v) de Home & Financial Consulting (RCSL – B160870) et (vi) de LCK Holdings S.A. (RCSL – B139012) (ensemble, les « **Coobligés** »);
- (ii) un extrait du Registre du Commerce et des Sociétés relatif à chacun des Coobligés, daté de deux jours ouvrables au plus tôt avant la mise à disposition des fonds ;
- (iii) un certificat de non-inscription d'une décision judiciaire émis par le Registre de Commerce et des Sociétés relatif à chacun des Coobligés, de deux jours ouvrables au plus tôt avant la Levée de fonds, certifiant qu'aucune décision judiciaire n'a été enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés, en application de l'article 13, points 2 à 11 et 13, et de l'article 14 de la loi du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises, telle que modifiée ;
- (iv) les cas échéant, une copie du contrat de domiciliation ou du contrat de location relatif à chacun des Coobligés;
- (v) une copie des résolutions du conseil de gérance ou, le cas échéant du conseil d'administration de chaque Coobligé:
 - (a) approuvant les termes de, et la transaction envisagée par, les documents de financement tels que listés en Article 6 auxquels il est partie ;
 - (b) autorisant une ou plusieurs personnes déterminées à signer les documents de financement auxquels il est partie en son nom ;
 - (c) autorisant une ou plusieurs personnes spécifiées, en son nom, à signer et/ou à envoyer tous les documents devant être signés et/ou envoyés par lui en vertu des documents de financement tels que listés en Article 6 auxquels il est partie ou en relation avec ceux-ci ;
- (vi) un spécimen de la signature de chaque personne autorisée par les résolutions mentionnées au paragraphe (b) ci-dessus ;
- (vii) une copie des résolutions signées par tous les associés de Futiney S.à r.l., approuvant les termes de et les transaction envisagée par le Contrat de Gage sur Parts Sociales, en application de l'article 12 de la loi du 5 août 2005 sur les contrats de garantie financière, telle que modifiée ;
- (viii) une copie signée et complète de chacun des documents de financement tels que listés en Article 6 ;
- (ix) une copie à jour du registre des associés de Futiney S.à r.l. dont les parts sociales sont gagées en vertu du Contrat de Gage sur Parts Sociales (gage de second degré dans l'attente de la levée du gage constitué en faveur de BPER);
- (x) une copie de tout acte ou document attestant de l'accord irrévocable d'ING Luxembourg à la constitution de l'Hypothèque Azur ; et
- (xi) un avis juridique du conseil juridique des Coobligés, sur la capacité de chacun des Coobligés, essentiellement dans la forme agréée avec ECCO NOVA FINANCE préalablement à la signature des présentes.

ANNEXES

- 1) **Échéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000€**
- 2) **Schéma de financement**
- 3) **Scoring de risque détaillé**
- 4) **États financiers au 31/12/2021 de Ecco Nova Finance**

Annexe 1 : Échéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000€

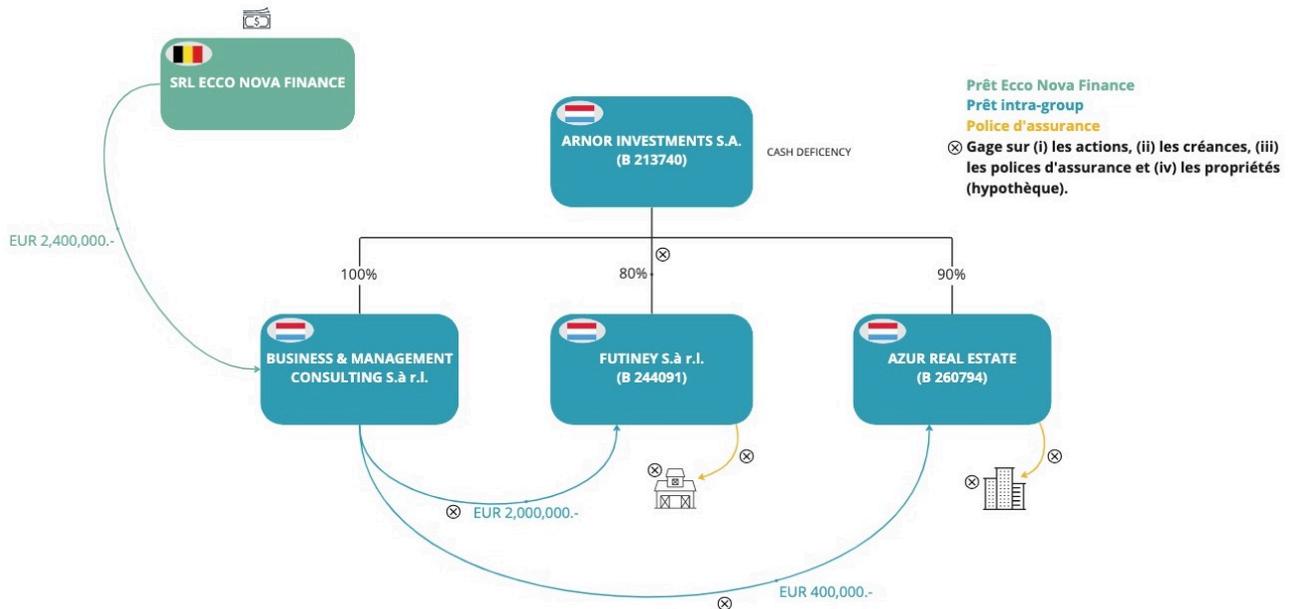
ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1 000
Durée (années)	3
Taux	5,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/03/23	€ 0,00			€ 1 000
1/03/24	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/03/25	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/03/26	€ 1 050,00	€ 50,00	€ 1 000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1 150,00	€ 150,00	€ 1 000,00	

Échéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000€ (les intérêts sont bruts)

Annexe 2 : Schéma de financement



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 = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Statut du permis	Permis obtenu	5	4	
Complexité du financement	Complexe	1	3	Voir schéma de financement
Expérience du porteur de projet	Bonne	4	4	
TOTAL		3,4		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres	-5%	0	5	0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	51%	5	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; + 45% = 5.
Marge nette prévisionnelle sur base de la valeur estimée	38%	5	10	Exclusion en dessous de 15% : 15 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 25 à 30% = 3 ; 30 à 35% = 4 ; + 35% = 5.
Ratio Loan-to-Value " projet " (préventes+Ecco Nova finance / Valeur vente vénale)	71,9%	3	10	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
Préventes	Aucune	1	5	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts	2 à 3 mois	4	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital	in fine	2	4	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois	4	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Sûretés réelles	Voir commentaires	5	10	inscription hypothécaire de premier rang Filsdorf + inscription hypothécaire de second rang Brasseries de Neudorf
Loan-to-value sûretés (préventes+Ecco Nova finance / Valeur vente vénale Futiney & Azur - crédit Azur)	63%	4	10	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
TOTAL		3,7		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,4	3	
Critères financiers	3,7	5	
TOTAL		3,6	

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

Catégorisation du risque	
CATEGORIE 1	Ranking total supérieur à 4
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4
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 du projet immobilier	Commentaires
Permis de construire	<input checked="" type="checkbox"/>
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input checked="" type="checkbox"/>
Acte d'achat du terrain	<input checked="" type="checkbox"/>
Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input type="checkbox"/> NA

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

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

18-11-2020

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en **EURO** approuvés par l'assemblée générale du **08-06-2022**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

16-11-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

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

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, 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, A-app 17

**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

PIRLOT Pierre-Yves

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

SIZAIRE Quentin

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

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.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>1.008</u>	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>8.363</u>	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	8.363	
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>15.014.409</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	15.010.145	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.264	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	15.023.780	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>5.000</u>	
Apport		10/11	5.000	
Disponible		110		
Indisponible		111	5.000	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
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		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	15.018.780	
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
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		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	15.018.780	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	385	
Fournisseurs		440/4	385	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	15.018.395	
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	15.023.780	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	4.153	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.197	
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	220	
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	736	
Produits financiers		6.4 75/76B	0	
Produits financiers récurrents		75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		6.4 65/66B	736	
Charges financières récurrentes		65	736	
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903		
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904		
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029	11.159	
Cessions et désaffectations	8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8059	11.159	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8129P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actés	8079	2.796	
Repris	8089		
Acquis de tiers	8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8119		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8129	2.796	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(21)	8.363	

RÈGLES D'ÉVALUATION**Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles, autres que celles acquises de tiers, seront portées à l'actif pour leur coût de revient si celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour l'entreprise. Les immobilisations incorporelles acquises de tiers seront portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement au taux linéaire de 20 ou 33,33% l'an. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations. Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

Constructions & aménagements	3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %
Matériel d'exploitation	10, 20, 25, 33.33 ou 50 %
Outillage	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Mobilier administratif	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel de bureau	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel roulant	20, 25, 33.33 ou 100 %
Autres immobilisations	10, 11.11, 15, 20 ou 25 %

L'amortissement l'année de l'acquisition est calculé en fonction du nombre de jour d'utilisation du bien.

Les immobilisations corporelles en cours et acomptes versés sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition et amortis aux taux applicables pour les investissements de même catégorie repris dans le tableau ci-dessus.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont portées à l'actif à leur valeur d'acquisition. Les participations, actions et parts, peuvent être réévaluées en cas de plus-value durable. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation, les actions ou les parts sont détenues. Les créances portées sous les immobilisations financières font l'objet de réduction de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis. Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

Créances

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis ou lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Placements de trésorerie

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces avoirs sont pris en charge immédiatement. Les placements de trésorerie font l'objet de réduction de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

Valeurs disponibles

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés

Le conseil d'administration acte qu'il n'y a pas lieu de définir des règles d'évaluation pour ces trois rubriques.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, et dont le montant ne peut être qu'estimé.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues, ajustées ou annulées, si besoin en est.

Dettes à plus d'un an

Sont notamment reprises sous cette rubrique, à leur valeur nominale nette, les dettes vis-à-vis des organismes financiers qui ont octroyé un prêt à long terme à notre société.

À la clôture de l'exercice, les montants à rembourser endéans les douze mois sont reclassés sous la rubrique " Dettes à un an au plus ".

Dettes à un an au plus

Elles concernent notamment les dettes à plus d'un an échéant dans l'année, les établissements de crédit, les dettes résultant d'achats de biens et services, d'acomptes reçus et autres dettes.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

Devises

Les avoirs ou les dettes libellés en monnaies étrangères sont converties en francs belges (ou en Euros) au cours valable à la date de clôture de l'exercice (suivant l'avis de la Commission des Normes comptables).

Résultats afférents à un exercice antérieur

Une mention est à indiquer dans l'annexe si le compte de résultats est influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

Droits et engagements

Le conseil d'administration décide de valoriser ces droits et engagements à la valeur nominale. Dans certains cas particuliers, ils peuvent être mentionnés pour mémoire.

Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification ultérieure.