

Is INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 400.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN TT IMMO INVEST

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.

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

Datum van de informatienota: 14/09/2022

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

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

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7 ° en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen. ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij zijn van plan de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar TT Immo Invest, hierna de "Projectontwikkelaar" of "TT Immo Invest" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en TT Immo Invest een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

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

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

1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door TT IMMO INVEST

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door TT IMMO INVEST, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met TT IMMO INVEST.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als TT IMMO INVEST het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van TT IMMO INVEST heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van TT IMMO INVEST en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als TT IMMO INVEST het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door TT IMMO INVEST, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van TT IMMO INVEST definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door TT IMMO INVEST nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door TT IMMO INVEST het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van TT IMMO INVEST. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

Om dit risico te beperken, worden alle toezeggingen van de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

1. De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer TAQUET ten bedrage van minimaal € 350.000 en € 400.000 maximaal te vermeerderen met rente en kosten volgens afzonderlijke akte, waarbij de hoogte van de garantieverplichting gelijk is aan dat van de Fondsenwerving, dit bedrag wordt vastgesteld aan het einde van de Inschrijvingsperiode.
2. De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer THIÉBAUT ten bedrage van minimaal € 350.000 en € 400.000 maximaal te vermeerderen met rente en kosten volgens afzonderlijke akte, waarbij de hoogte van de garantieverplichting gelijk is aan dat van de Fondsenwerving, dit bedrag wordt vastgesteld aan het einde van de Inschrijvingsperiode.

In geval van wanbetaling door TT IMMO INVEST worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een

projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van TT IMMO INVEST beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2. De mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders worden beschreven in paragraaf 2.3.

2.1 Specifieke risico's verbonden aan TT IMMO INVEST

- **Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector**

Sinds 2021 heeft de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten waargenomen, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de door de sector gebruikte grondstoffen (hout, verf of isolatiemateriaal). Volgens de laatste cijfers van Statbel per 05/09/22 stijgt de bouwpijnsindex met 3,0% in het tweede kwartaal van 2022 vergeleken met het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 13,0%.

Deze trend zou daarom het goede verloop van projecten die door TT IMMO INVEST zijn ontwikkeld, kunnen beïnvloeden en een impact kunnen hebben op de op deze projecten gegenereerde marge.

- **Bouwriscico's**

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals de stopzetting of vertraging van de bouwwerkzaamheden door vertraging of niet-oplevering door de verschillende toeleveranciers in de keten, ontwerp- of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige klimatologische omstandigheden, gerechtelijke vervolgingen van derden, etc.

- **Risico's in verband met de situatie op de vastgoedmarkt**

Het financiële plan met betrekking tot het project waarop dit aanbod betrekking heeft (Résidence L'industrielle) voorziet in een geschatte brutomarge van € 1.140.000 op basis van een onafhankelijke vastgoedtaxatie die de omzet schat op € 5.207.000,00. De totale begroting, rekening houdend met de bouwpijns en diverse honoraria (architect, ontwerp bureaus, projectcoördinatie etc) maar exclusief financiële kosten en verkoopkosten wordt gewaardeerd op € 4.090.733,70.

De rentabiliteit van het project en dus de terugbetalingscapaciteit van de uitgevende instelling zal afhangen van de werkelijke evolutie van de vastgoedmarkt en daarmee het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende resterende eenheden (de voorverkoop op het moment van opstellen van deze informatienota al bijna 60% bereikt).

- **Risico's verbonden aan betrokken partijen**

Het is mogelijk dat een leverancier, een onderaannemer, een verzekeraar, een klant of een andere belanghebbende niet respecteert zijn verbintenissen en zijn verplichtingen niet nakomt. Het is ook mogelijk dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het sluiten van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot vastgoedontwikkeling ontstaan meningsverschillen. In dergelijke situaties zal alles in het werk worden gesteld om de impact op de vastgoedontwikkeling te beperken. Toch zou het invloed kunnen hebben op de financiële prestaties van TT IMMO INVEST.

- **Verzekering en onverzekerde risico's**

Een aantal verzekeringen wordt door TT IMMO INVEST afgesloten. Niet alle risico's met betrekking tot het gebouw en het geplande project zijn echter verzekeraar. Natuurrampen, terroristische aanslagen en oorlogen zijn bijvoorbeeld niet verzekeraar. Ook kan een verzekering geen volledige dekking bieden voor specifieke gevaren. Ook kan de evolutie van de verzekeringsmarkt een impact hebben op het niveau van de verzekeringspremies en op de verzekeraarheid van risico's. Dit kan een negatieve impact hebben op de financiële situatie van TT IMMO INVEST. Er is ook het risico van schade die door de verzekering wordt gedekt, maar waarvan de omvang groter zou zijn dan de dekking.

- **Risico's verbonden aan andere vastgoedprojecten van TT IMMO INVEST**

De activiteit van TT IMMO INVEST bestaat uit het verwerven van rechten op terreinen om daar nieuwe vastgoedpromoties te ontwikkelen. Tot op heden is het enige project (in ontwikkeling) dat is ontwikkeld door TT IMMO INVEST het project van de Résidence l'Industrielle. 1 project zal binnenkort in de constructiefase komen (vergunning verkregen) en 1 project is in onderzoek. TT IMMO INVEST bevindt zich ook in de prospectiefase voor andere projecten en kan zich tot uitgaven verbinden voor ontwikkeling in nieuwe projecten waarover tot op heden geen informatie beschikbaar is.

- **Risico verbonden aan de toekomstige schuldenlast van TT IMMO INVEST**

Per 31/07/2022 bedraagt de schuld van TT IMMO INVEST € 1.827.797,88 en is het eigen vermogen lager dan nul, wat wordt verklaard door het feit dat de kosten met betrekking tot de bouw van het huidige project in de kostenrekening zijn opgenomen in plaats in de voorraad. Na de financieringstransactie via Ecco Nova zal de schuld in waarde zijn gestegen evenredig de verstrekte lening. Het risico bestaat dat TT IMMO INVEST doorgaat met het aanvragen van leningen waarvan de financiële kosten de winstgevendheid van de projecten zou doen verslechteren en daardoor het risico vergroot wordt dat de geleende bedragen niet kunnen worden teruggevorderd door Ecco Nova.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- **Bullet lening**

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald. Dit type aflossing houdt een hoger risico in dan een lening met constante aflossing.

- **Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling**

TT Immo Invest beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn

overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd. Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Afwezigheid van hypotheekgaranties

Aan het aangeboden beleggingsinstrument is geen hypotheekgarantie verbonden.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

- Rang

Terugbetaling van de door Ecco Nova Finance toegekende lening heeft voorrang op de terugbetaling van voorschotten op de lopende rekening van de vennoot of enige andere vorm van aandeelhouderslening. Dientengevolge, kunnen voorschotten en andere schulden dus pas aan de Aandeelhouders worden terugbetaald als de lening via Ecco Nova Finance volledig is afgelost.

2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:

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

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

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

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

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK

	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	<p>Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p>
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; <p>of een passende negatieve verklaring;</p>	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<p>De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder</p> <p>De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger</p>

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

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	<i>Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.</i>
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Op 30/06/22, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat : - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast € 22.200.722,35 bedraagt.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
----	-------------	-----------

	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly, 13 4000 Luik
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.

D. Beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en TT IMMO INVEST zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan TT IMMO INVEST verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van TT IMMO INVEST € 400.000.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	TT IMMO INVEST								
	Rechtsvorm	BV								
	Ondernemingsnummer	BE.0764.754.136								
	Land van herkomst	BELGIE								
	Adres	Boulevard Landrieu 29/B, 7971 Beloeil								
	Website	Facebook TT Immo Invest BV								
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	DUURZAME VASTGOEDONTWIKKELING								
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TAQUET J-F</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td>THIÉBAUT</td> <td style="text-align: center;">50</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		TAQUET J-F	50	THIÉBAUT	50		
% aandelen										
TAQUET J-F	50									
THIÉBAUT	50									
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen	Nihil								

	<p>bedoeld in 3 ° en/ of andere verbonden personen dan aandeelhouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; <p>of een passende negatieve verklaring</p>	
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<p>Niet-statutair bestuurders voor onbeperkte duur:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de heer THIÉBAUT Thierry; - de heer TAQUET Jean-François; <p>Bestuurders worden benoemd tot: herroeping en kunnen autonoom en rechtsgeldig de onderneming vertegenwoordigen zonder beperking in bedragen.</p>
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Er werd dus geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/

2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	De vennootschap is opgericht op 08/03/2021 en de huidige jaarrekening met betrekking tot het boekjaar 2021 zijn niet gecontroleerd in een audit door een commissaris noch onderwerp geweest van een onafhankelijke beoordeling.
----	---	---

2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming TT Immo Invest bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming TT Immo Invest verklaart dat haar eigen vermogen € -1.164.402,91 bedraagt en haar schuldenlast € 1.827.797,88 bedraagt op 31/07/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden: € 1.434.998,95 • 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar: € 407.079,65 Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 42 – Schulden van meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen: € -186.448 • 44 - Handelsschulden: € 144.913,46 • 45 – Fiscale, loon- en sociale schulden € 448.614,19 • 492/3 – Regularisatierekeningen: € -14.280,72
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Nihil

Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	€ 400.000
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	€ 350.000
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 500
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 3.000
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen € 500 € en € 3.000 per schijf van € 500 , plus € 15 administratiekosten inclusief BTW. De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De

		<p>betalingeninstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	16/09/2022
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>23/09/2022</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op € 350.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 30/09/2022.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 23/09/2022, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	<p>15€ incl. BTW</p> <p>Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p>

B. Redenen voor de aanbidding

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

De fondsen die als onderdeel van dit bod zijn opgehaald, zullen TT immo Invest in staat stellen om het eigen vermogen te herfinancieren (eigen inspanning op voorhand) dat reeds geïnvesteerd in het vastgoedproject Résidence l'Industrielle die momenteel in aanbouw en in verkoop is. Door het vrijgeven van het tijdelijk in het project gemobiliseerd eigen vermogen zal TT immo Invest in staat stellen om de huidige liquide middelen te recupereren om de ontwikkeling voort te zetten (opties op grondposities, eigen inspanning op voorhand om nieuwe bankleningen te verkrijgen gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingsprojecten in onroerend goed).

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

Het project vereist een totale investering van € 4.220.000

Projectbegroting	
Acquisitiekosten gebouw en terrein	€ 350.000
Bouwkosten	€ 3.370.000
Diverse honoraria	€ 365.000
Financiële kosten	€ 135.000
Globale begroting	€ 4.220.000

Het maximale bedrag van dit aanbod is dus niet voldoende om het project te realiseren en zal worden aangevuld door andere financieringsbronnen, opgenomen in het volgende punt

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

Financieringsbronnen van de operatie		
Eigen inspanning op voorhand */**	€ 577.619,00	14%
Voorverkoop (wet Breyne)	€ 1.390.381,00	33%
Banklening toegekend door ING	€ 2.252.000	53%
Totaal	€ 4.220.000	

*Uitleg over het in het project geïnvesteerde eigen vermogen:

Het verkrijgen van het bankkrediet (ING) was afhankelijk van een eigen inbreng op voorhand van € 577.619,00, verantwoordingsstukken van de uitgaven en betalingsbewijzen ontvangen.

Deze eigen middelen komen overeen met de volgende uitgaven:

Uitgave	Bedrag	Gefinancierd door
Terrein + aankoopkosten - herfinanciering krediet CBC door ING:	€ 107 500,00	TALEBA, eigenaar grond
Sloopwerkzaamheden	€ 135 602,00	TALEBA, eigenaar grond
Herbouw	€ 211 817,00	TALEBA, eigenaar grond
Honoraria	€ 122 700,00	THIÉBAUT ARCHITECTES & INGÉNIEURS SRL
	€ 577 619,00	

**TT Immo Invest doet een beroep op Ecco Nova voor een bedrag van € 400.000 voor de herfinanciering van zijn al gerealiseerde eigen inspanning. De opgehaalde middelen in het kader van het onderhavige aanbod dienen ertoe het eigen vermogen tot stand te brengen dat nodig is om voor de verkrijgen van bankleningen voor andere vastgoedontwikkelingsprojecten.

In het geval het geheel aan beoogde middelen niet is opgehaald via dit aanbod van gestandaardiseerde leningen maar de succesdrempel wel is bereikt, dan verbinden de aandeelhouders zich ertoe de financiering aan te vullen.

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De eerste annuïteit wordt uitbetaald op 01/10/2024.

	Duur van het beleggingsinstrument	2 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>De aflossing van het kapitaal vindt plaats op de vervaldag van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald, conform onderstaande aflossingstabel.</p> <p>TT IMMO INVEST heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk terug te betalen.</p> <p>Deze vervroegde aflossing - geheel of gedeeltelijk - kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overmaking van de door ECCO NOVA FINANCE aan TT IMMO INVEST uitgeleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder verschuldigde looptijden zijn nagekomen op tijd en volledig.</p>
4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement.	Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5° van de Crowdfundingwet zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 8%. De interesten beginnen te lopen op 01/10/2022 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende verdragingsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

AFLOSSINGSSHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	8,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuititeit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
0	€ 0,00			€ 1.000
1	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
2	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.160,00	€ 160,00	€ 1.000,00	

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de interesten zijn bruto weergegeven)

Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER INVESTEERDERS WORDT GERICHT

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

1) Opschortende voorwaarde gekoppeld aan de drempel voor fondsenwerving:

Indien het volledige bedrag van de Fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden van de ECCO NOVA-website) niet volledig is ingeschreven op 23-09-2022, zullen de Investerings reeds betaald op de geblokkeerde rekening op naam van TT IMMO INVEST worden terugbetaald aan investeerders. Als het bedrag van € 350.000 is opgehaald, wordt het aanbod echter verlengd tot 30-09-2022.

1) Opschortende voorwaarde gekoppeld aan de drempel voor fondsenwerving:

De heren Jean-François Taquet en Thierry Thiebaut hebben zich verbonden tot het elk individueel ondertekenen van een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling vóór 30/09/2022

De middelen zullen ter beschikking worden gesteld aan TT IMMO INVEST indien aan alle opschortende voorwaarden is voldaan binnen de termijn, uiterlijk op 01/10/2022. Anders worden de reeds gestorte investeringen en administratiekosten op de geblokkeerde rekening op naam van TT IMMO INVEST terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

Jaarrekening van de onderneming TT Immo Invest over het boekjaar 2021

Gedetailleerde risicoscore

2022-20354774	0764754136	2021	EUR	22.18.19	m01-a	29/08/2022	9		A-cap 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	---	--	---------

**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 : **TT IMMO INVEST**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Boulevard Landrieu (Bas)

N° : 29

Boîte : B

Code postal : 7971

Commune : Basècles

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0764.754.136

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

08-03-2021

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

03-06-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

08-03-2021

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-cap 6.1.1, A-cap 6.1.2, A-cap 6.1.3, A-cap 6.2, A-cap 6.4, A-cap 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.8, A-cap 6.9

<p style="text-align: center;">LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</p>
--

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

Taquet Jean François

Administrateur
Boulevard Landrieu 29
7971 Basècles
BELGIQUE

Thiebaut Thierry

Administrateur
De Saint Amand 106
7603 Bon-Secours
BELGIQUE

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		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>333.776</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	41.350	
Créances commerciales		40		
Autres créances		41	41.350	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	292.425	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	333.776	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	-704.521	
Apport		10/11	15.000	
Capital		10	15.000	
Capital souscrit		100	15.000	
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserve légale		130		
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	-719.521	
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	<u>1.038.297</u>	
Dettes à plus d'un an	6.3	17	959.999	
Dettes financières		170/4	959.999	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	959.999	
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	78.298	
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	27.950	
Fournisseurs		440/4	27.950	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	50.348	
Impôts		450/3	50.348	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48		
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	333.776	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	-696.555	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70	704.329	
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	1.400.884	
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
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	385	
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	-696.940	
Produits financiers				
Produits financiers récurrents		6.4 75/76B 75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières				
Charges financières récurrentes		6.4 65/66B 65	22.581	
Charges financières non récurrentes		66B	22.581	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-719.521	
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-719.521	
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-719.521	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	-719.521	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-719.521	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	-719.521	
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES DETTES

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

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

 Autres emprunts

Dettes commerciales

 Fournisseurs

 Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

 Autres emprunts

Dettes commerciales

 Fournisseurs

 Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

 Impôts

 Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
(42)	
8912	
8913	959.999
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Gewicht	Opmerking
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaiek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		3	4	Jonge onderneming in vastgoedontwikkeling waarin het contragewicht in ervaring geleverd wordt door de oprichters JF Taquet en T. Thiebaut
TOTAAL		3,0		

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Gewicht	Opmerking
Percentage geïnvesteerd eigen vermogen in het project (na herfinancieringsoperatie)	4,0%	1	5	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Ratio geprojecteerd eigen vermogen/quasi eigen vermogen	31,0%	1	10	0 tot 20% = 1; 20,1 tot 40% = 2; 40,1 tot 60% = 3; 60,1 tot 80% = 4; +80% = 5
Verwachte brutomarge van de geschatte projectwaarde, onderwerp van deze crowdendingcampagne	27,0%	2	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1; 26 tot 35% = 2; 36 tot 45% = 3; + 45% = 5
Ratio Loan-to-Value	51%	5	5	0 à 60% = 5; 60 à 70% = 4; 70 à 75% = 3; 75 à 80% = 2; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	57,0%	5	5	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Respijperiode op de betaling van rente	0-2 mnd= 5	5	3	0 tot 2 maanden = 5; 2 tot 3 maanden = 4; 3 tot 4 maanden = 3; 4 tot 5 maanden = 2; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling	In fine	2	5	Constance afschrijving van kapitaal = 5; Constance annuïteiten = 4; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	24 mnd	5	4	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1
Garanties	Hoofdelijke en ondeelbare garanties van de projectontwikkelaars	2	10	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5; Regionale lening = 3
TOTAAL		2,63		

Criteria	Ranking	Gewicht	Opmerkingen
Technische criteria	3,00	3	
Financiële criteria	2,63	5	
TOTAAL	2,77		

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

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

Administratieve checklist		Opmerkingen
Bouwvergunning	x	Project in uitvoering
Initieel aangifteformulier EPB	x	Beoogde EPB = EPB A
Aankoopakte van de grond	x	Aankoop door TALEBA
Afstand van het toetredingsrecht	x	RDA van TALEBA ten gunste van TT Immo Invest