

INFORMATIENOTA OVER HET AANBOD VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 800.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN IQHOUSING BV

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: 13/10/2022

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 IQhousing BV, hierna de "Projectontwikkelaar" of "IQhousing" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en IQhousing zijn 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 het betrokken aanbod

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor het betrokken aanbod, 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 IQhousing

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door IQhousing, 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 IQhousing.

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 IQhousing 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 IQhousing 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 IQhousing en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als IQhousing 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 IQhousing, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van IQhousing definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door IQhousing 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 IQhousing 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 IQhousing. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van IQhousing jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

Zie bijlage 1.

In geval van wanbetaling door IQhousing 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 IQhousing 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 IQhousing

- Risico's in verband met het verkrijgen van vergunningen voor de renovatie van het gebouw

Het doel van de financieringsoperatie van dit aanbod is de financiering van de aankoop van een gebouw op basis waarvan de ontwikkelaar IQhousing een vastgoedproject kan ontwikkelen. Op dit moment gaat het om een project waarvoor diverse vergunningen vereist zijn (stedenbouwkundige vergunning) alvorens het kan worden uitgevoerd. Er bestaat met andere woorden een risico dat de vergunningen later dan verwacht verkregen worden of dat IQhousing voor het betrokken project de vergunningen niet krijgt. Het niet verkrijgen van de vergunningen zou voor de kredietnemer moeilijkheden opleveren om de aangegane leningen terug te betalen.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weeromstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

De winstgevendheid van het project is afhankelijk van de evolutie op de vastgoedmarkt. De ontwikkeling van de vastgoedmarkt zou beïnvloed kunnen worden door de huidige economische situatie zoals inflatie en stijgende rentevoeten, hetgeen het vermogen van IQhousing om de aangegane leningen terug te betalen zou kunnen aantasten.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

De financiële prestaties van IQhousing kunnen beïnvloed worden ten gevolge van het niet nakomen van de contractuele verplichtingen van de partijen die betrokken zijn bij de te ontwikkelen projecten.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de vastgoedontwikkeling is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van IQhousing negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkingsgraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

- Risico's met betrekking tot de schuldenlast en de terugbetalingscapaciteit van IQhousing

De schuldenlast van IQhousing bedraagt € 4.050.000 bij het uitbrengen van dit aanbod, ofwel 99,5% van het geraamde balanstotaal.

Een bedrag van € 450.000 betreft voorschotten in rekening-courant die achtergesteld zijn bij dit aanbod en niet voor dit aanbod kunnen terugbetaald worden.

In het kader van dit project is ook een banklening verstrekt ter waarde van € 2.800.000 voor de aankoop van de grond. BNP Paribas Fortis zal beschikken over een hypothecaire inschrijving en een hypothecair mandaat op het bedrag dat in het kader van dit project wordt geleend (€ 2.800.000 voor de aankoop van de grond) en toebehoren die te allen tijde voorrang zullen hebben op de hypothecaire inschrijving/mandaat die in het kader van dit aanbod wordt verleend (zij bijlage 1 voor aanvullende informatie).

IQhousing heeft, op dit moment, onder andere de volgende mogelijkheden geïdentificeerd om dit aanbod binnen 4 jaar terug te betalen:

- Herfinanciering door een derde partij zodra de vergunningen verkregen zijn/ de renovatie voltooid is ;
- Terugbetaling door de verkoop van het gebouw.

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

IQhousing 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.

- Vervroegde aflossingsverplichting

IQhousing is verplicht de door ECCO NOVA FINANCE aan haar verstrekte lening volledig of gedeeltelijk vervroegd af te lossen ter verkrijging van de opheffing van de door IQhousing verstrekte garanties (zie Bijlage 1) in geval van verkoop van het in onderpand genomen gebouw. Het bedrag van de vervroegde aflossing is gelijk aan 100% van de opbrengst van de verkoop van het gebouw (met een maximumbedrag van 100% van de uitstaande lening en interesten). Deze verplichting tot vervroegde terugbetaling kan alleen plaatsvinden nadat BNP Paribas Fortis, de lening(en) die zij heeft verstrekt voor de financiering van dit vastgoedproject (aankoop van het gebouw & constructie), volledig is terugbetaald.

- 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.

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 IQhousing 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;	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. 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).
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°	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaïre: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
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°.
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>	Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
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 30/09/22, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat : - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast 23.474.420,51 € 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 IQhousing zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van dit aanbod. De door ECCO NOVA FINANCE aan IQhousing verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op het aanbod; dit bedrag heeft een maximale hoogte van 800.000 €.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	IQhousing							
	Rechtsvorm	BV							
	Ondernemingsnummer	0787.910.016							
	Land van herkomst	België							
	Adres	Kloosterstraat 31 9750 Kruisem							
	Website	/							
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	Onderneming specifiek opgericht voor de renovatie van een gebouw gelegen te Gent (PELIKAANSTRAAT 38, 9000 GENT). IQhousing heeft tot doel dit gebouw om te vormen tot een studentenwoning en de koten te verhuren aan studenten (tussen 65 en 74 eenheden).							
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><tr><th colspan="2">% aandelen</th></tr><tr><td>Christophe LAMMAR</td><td>50%</td></tr><tr><td>Steven SOETAERT</td><td>50%</td></tr></table>		% aandelen		Christophe LAMMAR	50%	Steven SOETAERT	50%
% aandelen									
Christophe LAMMAR	50%								
Steven SOETAERT	50%								
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - 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; of een passende negatieve verklaring	Leningen van € 450.000 van Brik Projects NV (waarvan Christophe LAMMAR en Steven SOETAERT meerderheidsaandeelhouders zijn) aan IQhousing.							
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	626 INVEST BV, vertegenwoordigd door Christophe LAMMAR: bestuurder; SEALINE MANAGEMENT BV, vertegenwoordigd door Steven SOETAERT: bestuurder.							

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;	/
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>	IQhousing is een nieuwe onderneming, die opgericht is op 1 juli 2022 en dus nog niet beschikt over een jaarrekening.
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 IQhousing 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 IQhousing verklaart dat haar eigen vermogen 20.000 € en haar schuldenlast (ongedekt en zonder garantie) 450.000 € bedraagt op 26/07/2022.

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.	/
----	--	---

Deel III - Informatie over het aanbod van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van het aanbod

1°	Maximumbedrag waarvoor het aanbod wordt verricht	800.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor het aanbod wordt verricht	600.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	5.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 5.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW. De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd. De middelen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is. In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (800.000 euro) tot stand zijn gekomen. Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt). In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	14/10/2022 om 12u 's middags
	Sluitingsdatum van het aanbod	04/11/2022 om 23u59 Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 600.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 25/11/2022 om 23u59. Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 04/11/2022 om 23u59, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.

		De campagne wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	15€ incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd. Ecco Nova behoudt zich het recht voor om deze eenmalige administratiekosten tussen de openings- en sluitingsdatum van het aanbod naar beneden te wijzigen.

B. Redenen voor de aanbieding

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

De bedragen die door dit aanbod worden verzameld worden gebruikt voor gedeeltelijke financiering van de verwerving van het administratief gebouw gelegen te Pelikaanstraat 38, 9000 Gent.

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

De aanschaffingswaarde (inclusief kosten) is vastgelegd op € 3.985.600.

Het maximumbedrag van dit aanbod is dus niet voldoende om dit project uit te voeren en zal aangevuld worden met andere financieringsbronnen, zoals in het volgende punt besproken wordt.

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

De financiering van het project zal als volgt verlopen:

- Achtergestelde lening van Brik Projects NV*: € 385.600
- Banklening: € 2.800.000
- Crowdlending Ecco Nova: € 800.000
- TOTAAL: 3.985.600 €

* Christophe LAMMAR en Steven SOETAERT (aandeelhouders van IQhousing) zijn meerderheidsaandeelhouders van Brik Projects NV.

In het geval dat de succesdrempel (€ 600.000) wordt bereikt en niet het maximumbedrag van het bod, zal de overige financiering gebeuren via de aandeelhouders van IQhousing.

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 laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/11/2026.
	Duur van het beleggingsinstrument	4 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid. IQhousing beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overschrijving van de door ECCO NOVA FINANCE aan IQhousing geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan. Tussen de 13^e en 24^e maand van de lening, zal IQhousing ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 3 maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6 ° van dit Deel IV. IQhousing is verplicht de door ECCO NOVA FINANCE aan haar verstrekte lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen ter verkrijging van de vrijwaring van de door IQhousing verstrekte garanties (zie Bijlage 1) in geval van verkoop van het in onderpand genomen gebouw. Het vooraf terug te betalen bedrag is gelijk aan 100% van de opbrengst van de verkoop van het gebouw (met een maximumbedrag van 100% van de uitstaande lening en interest). Deze verplichting tot vervroegde terugbetaling kan pas ingaan nadat BNP Paribas Fortis, de lening(en) die zij heeft verstrekt voor de financiering van dit vastgoedproject (aankoop van het gebouw + constructie), volledig is terugbetaald. Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.
	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. Alle verbintenissen van IQhousing jegens ECCO NOVA FINANCE zullen worden gewaarborgd door een achterstelling van de vorderingen van de kredietverstrekker Brik Projects NV, volgens de bepalingen en voorwaarden van de overeenkomst tussen schuldeisers, waarvan de ondertekening een voorwaarde is voor de inwerkingtreding van de gestandaardiseerde leningen. De terugbetaling van de uit deze lening voortvloeiende vordering heeft ook voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op de rekening courant van de aandeelhouders of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de vennoten

		en aandeelhouders worden terugbetaald indien de volledige lening is terugbetaald. In het kader van dit project is ook een banklening (€ 2.800.000) verstrekt. BNP Paribas Fortis bank zal een hypothecaire inschrijving en mandaat hebben op het bedrag dat in het kader van dit project wordt geleend (€ 2.800.000 voor de aankoop van het gebouw) en toebehoren die te allen tijde voorrang hebben op de hypothecaire inschrijving/ mandaat die voor dit aanbod wordt verleend (zie Bijlage 1). De banklening (€ 2.800.000) heeft een prioritaire rang op de aflossing van deze lening.
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 7,5%. De interesten beginnen te lopen op 01/11/2022 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum. In geval van vertraging van de terugbetaling, zal de rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragingsperiode. 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.
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)	4
Rentevoet	7,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01-11-22	€ 0,00			€ 1.000
01-11-23	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-11-24	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-11-25	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-11-26	€ 1.075,00	€ 75,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.300,00	€ 300,00	€ 1.000,00	

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

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden :

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 04/11/2022 om 23u59, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van IQhousing terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 600.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van IQhousing en wordt de campagne verlengd tot 25/11/2022 om 23u59 ;

2) De uitvoering van de in Bijlage 1 genoemde zekerheden ;

3) De ontvangst van de bankkredietovereenkomst van BNP Paribas Fortis voor een bedrag van €2.800.000 voor de financiering van de aankoop waarnaar wordt verwezen in de informatie over het aanbod (zie Deel III van de informatienota) ;

4) De ondertekening van alle partijen van de overeenkomst tussen schuldeisers.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan IQhousing wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 30/11/2022. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van IQhousing, terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

- 1) Zekerheden
- 2) Jaarrekening (2021) van de onderneming ECCO NOVA FINANCE
- 3) Gedetailleerde risicoanalyse

Bijlage 1 – Zekerheden

Alle verplichtingen van IQhousing jegens ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door:

- Een hypothecaire inschrijving in tweede rang voor een bedrag van € 25.000 in hoofdsom, met de verbintenis om de rang over te dragen op eerste verzoek van BNP Paribas Fortis NV in geval van uitvoering van het hypothecair mandaat op het onderstaande goed van € 3.052.500 in hoofdsom en toebehoren:

STAD GENT – VIERDE DIVISIE

Een administratief gebouw, met bijgebouwen en met grond, gelegen te PELIKAANSTRAAT 38, gekadaastreerd volgens het recente kadastrale uittreksel onder het perceelnummer D 1869KP0000, voor een oppervlakte van zeven are en eenenvijftig centiare (7a 51ca).

Evenals op alle reeds opgerichte/ op te richten bouwwerken, infrastructuren, beplantingen en werken.

- Een hypothecair mandaat voor een bedrag van € 775.000 in hoofdsom, € 40.000 in toebehoren en vier jaar rente (€ 240.000), met de verbintenis om op het eerste verzoek van BNP Paribas Fortis NV de rang over te dragen in geval van uitvoering van het hypotheekmandaat op het onderstaande onroerend goed van € 3.052.500 in hoofdsom en toebehoren, voor de te verrichten inschrijving:

STAD GENT – VIERDE DIVISIE

Een administratief gebouw, met bijgebouwen en met grond, gelegen te PELIKAANSTRAAT 38, gekadaastreerd volgens het recente kadastrale uittreksel onder het perceelnummer D 1869KP0000, voor een oppervlakte van zeven are en eenenvijftig centiare (7a 51ca).

Evenals op alle reeds opgerichte/ op te richten bouwwerken, infrastructuren, beplantingen en werken.

- Een overdacht van winsten¹, ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, van brandverzekeringsspolissen en van alle schadeclaims met betrekking tot het hierboven als garantie vermelde gebouw en tot alle op te richten constructies die aan IQhousing toebehoren, evenals tot alle als garantie overgedragen goederen in het algemeen, waarbij ECCO NOVA FINANCE gerechtigd is om in plaats van IQhousing algemene vergoedingen ter zake te ontvangen (schadevergoedingen, verzekeringspremies, etc.).
- Een algemeen pandrecht² op alle vorderingen van welke aard dan ook die IQhousing heeft of zal hebben uit hoofde van de huurovereenkomsten die tot doel hebben de verhuur van het gehele of een gedeelte van het tot zekerheid genomen gebouw dat aan IQhousing toebehoort en alle op te richten constructies, tot een maximum van € 800.000 in hoofdsom en € 280.000 aan toebehoren.

¹ Deze garantie doet echter geen afbreuk aan de wettelijke en/of contractuele rechten die BNP Paribas Fortis, in haar hoedanigheid van eerste geregistreerde hypotheekhouder, kan hebben met betrekking tot deze brandverzekeringsspolissen, al deze vergoedingen met betrekking tot het gebouw dat hierboven als garantie is opgenomen en tot alle op te richten constructies die eigendom zijn van IQhousing.

² Deze garantie doet echter geen afbreuk aan de wettelijke en/of contractuele rechten die BNP Paribas Fortis, in haar hoedanigheid van eerste geregistreerde hypotheekhouder, kan hebben met betrekking tot deze algemeen pandrecht.

2022-20149042	0758437654	2021	EUR	22.18.19	m81-f	30/06/2022	10		A-app 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 : **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	5.000	
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	<u>15.018.780</u>	
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 %
Outils	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 affectées 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.

A 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.

RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		4	4	Christophe Lammar & Steven Soetaert zijn reeds een tiental jaar professioneel actief in de vastgoedsector.
TOTAAL	3,4			

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	9,7%	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 Bij de berekening van de verhouding eigen vermogen is rekening gehouden met de eigen inspanning die is geleverd voor de aankoop van het gebouw waarop dit aanbod betrekking heeft.
Percentage bankdeelname	70%	4	3	0 tot 20% = 1 ; 20,1 tot 40% = 2 ; 40,1 tot 60% = 3 ; 60,1 tot 80% = 4 ; +80% = 5 Bij de berekening van de bankparticipatie is rekening gehouden met de banklening die is verstrekt voor de aankoop van het gebouw waarop dit aanbod betrekking heeft.
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	44%	4	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 40% = 3 ; 40% tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Ratio Loan-to-Value	94%	1	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Meer dan 80% = 1
Voorverkoop	0%	1	5	0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijtp periode op de rente		5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling	Bullet	2	5	Constate afschrijving van kapitaal = 5 ; Constate annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	48 mois	4	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		5	10	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20 ; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5 ; Regionale lening = 3 Zie rubriek "Zekerheden" op de campagnepagina.
TOTAAL	3,2			

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

RISICONIVEAU

3

Volgens analyse ECCO NOVA

Categorisering van het risico

CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)

CATEGORIE 2

CATEGORIE 3

CATEGORIE 4

CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)

Totale ranking hoger dan 4

Totale ranking tussen 3,5 en 4

Totale ranking tussen 2,5 en 3,5

Totale ranking tussen 1,5 en 2,5

Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

Administratief checklist**Opmerkingen**

Bouwvergunning	☐	Het is de bedoeling dat de bouwvergunning tegen eind 2022 door de projectontwikkelaar wordt ingediend.
Initieel aangifteformulier EPB	☒	
Afstand van het toetredingsrecht	☐	De koopakte van de grond wordt verwacht in november 2022, op hetzelfde tijdstip zullen de registratie en het hypotheekmandaat genomen worden door ECCO NOVA FINANCE.
Aankoopakte van de grond	☐	Niet van toepassing