

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 5.000.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN THE NATIONAL HOTEL 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: 05/12/2022**

**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 ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid 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.

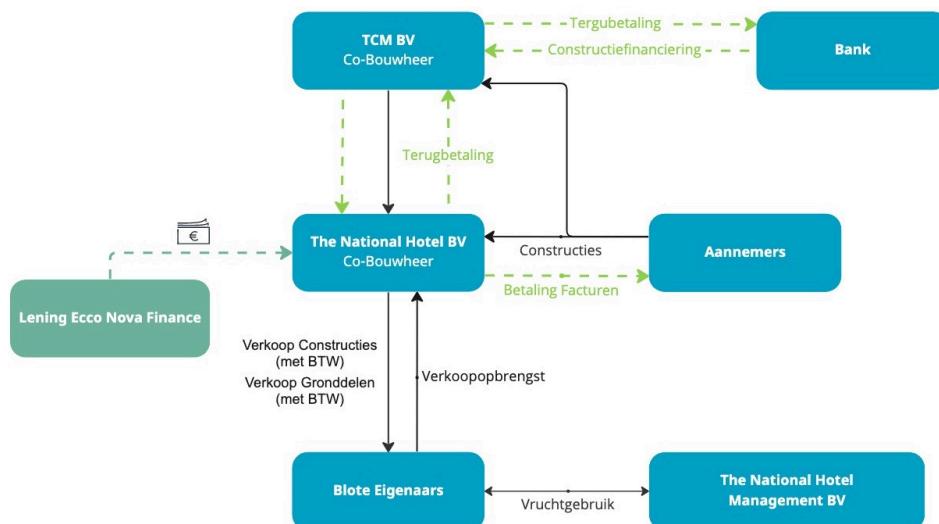
Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen uitlenen dat zij van plan zijn de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het 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 The National Hotel BV, hierna de "Projectontwikkelaar" of "The National Hotel BV" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en The National Hotel BV zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

Deze lening is bedoeld ter gedeeltelijke financiering van de bouw van een hotelcomplex met 150 kamers. De financiële stromen met betrekking tot de financieringsoperatie zijn weergegeven in bijgevoegd schema:



## 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 The National Hotel BV

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door The National Hotel BV, 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 The National Hotel BV.

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

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van de Projectontwikkelaar jegens Ecco Nova Finance gegarandeerd door (uittreksel uit de leningsovereenkomst met betrekking tot het onderliggend actief):

- De toezegging van de Garant als hoofdelijke medeschuldenaar, als garantie, van de bedragen die door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigd zijn. In dit verband wordt tussen de partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat de Garant zich jegens ECCO NOVA FINANCE verbindt als een hoofdelijke medeschuldenaar, als garantie (hoofdelijk-zekerheid), van de verbintenissen die de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE is aangegaan.
- De toezegging van de projectontwikkelaar om geen aanvullende financiering aan te gaan naast degene die in het informatiepakket worden gepresenteerd, behalve met de uitdrukkelijke toestemming van ECCO NOVA of ECCO NOVA FINANCE;
- De verpanding van de opbrengst van de voorverkoop (d.w.z. de voorlopige koopovereenkomst voor een kamereenheid van het hotelproject), ondertekend na de datum van ontvangst van het bedrag van de lening door de Projectontwikkelaar, tot een aantal eenheden van het project dat het mogelijk is om een totale verkoopprijs te reconstrueren, equivalent aan het cumulatieve bedrag van de fondsenwerving en van de privé investering (maximaal 10 miljoen euro) en dit op een geblokkeerde en verpande rekening, aan te wijzen door de Projectontwikkelaar, van de ontvangen bedragen als verkoopprijs (borg of saldo) van de kamereenheden van het hotelproject bedoeld in artikel 2.3 van de kader overeenkomst, tot maximaal de verschuldigde bedragen aan hoofdsom, rente en incidentele kosten als bedoeld in artikel 1 van deze Overeenkomst. Om twijfel te voorkomen, wordt gespecificeerd dat de opbrengst van voorverkoop ondertekend vóór de datum van ontvangst van het bedrag van de lening (zelfs als de opbrengst van genoemde voorverkoop pas daadwerkelijk wordt betaald na genoemde datum van ontvangst) zal worden uitgesloten van de basis van het pandrecht. Daarnaast wordt ook gespecificeerd dat de opbrengsten van andere verkopen die al dan niet verband houden met het project niet zullen worden gestort op de genoemde geblokkeerde en verpande rekening.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen aanvullende garanties te verstrekken aanvullend op de bovengenoemde garanties ten gunste van derden, behalve in het geval waarin dit voorzien is in het Informatiepakket, en onder voorbehoud van de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van 'ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door The National Hotel BV 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**

Verskillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van The National Hotel BV 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 The National Hotel BV**

The National Hotel BV is een projectvennootschap die is opgericht voor de bouw en verkoop van de 150 kamers van het hotel "The National Hotel" in het hart van het Sterea-project.

Hieronder worden de specifieke risico's van dit project en de onderneming beschreven.

- Risico's verbonden aan de bouw van het project

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 en dus de capaciteit van uitgevende instelling om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende kamers.

De evolutie van markt kan worden beïnvloed door crisissituaties zoals die van het Coronavirus, de oorlog in de Oekraïne, het inflatieniveau van 10,63% in november 2022 of door een forse stijging van interestpercentages welke de financiële capaciteit van de kandidaat-investeerders kan doen verminderen.

- Risico's verbonden aan het verkoopvoorstel

Het project bestaat uit de bouw van een hotelcomplex (150 kamers, parkeerplaatsen en diensten, zoals conferentiezalen en een lobby enz.) inclusief het onderhoud en behoud van parkeerplaatsen en een hoofdgebouw met diensten en de verkoop van 150 hotelkamers via volgende proces: de kopers die een bloot-eigenaar zijn van een of meerdere hotelkamers en een vruchtgebruik van 25 jaar geven ter exploitatie aan een hoteluitbater, met als tegenprestatie een rendement op jaarbasis van 3,55% en een niet-zelfgebruik van de kamer ( met uitzondering van 5 nachten per jaar)

- Risico's ten aanzien van het verkoopritme

De eerste voorverkoop van hotelkamers tonen een reële interesse in 'standaard' kamers. Luxe kamers, Executive Suite en Penthouse worden in minder hoog tempo (voor)verkocht, gezien de meer specifieke investering en dienovereenkomstige hoger in de markt liggende verkoopprijs.

- Risico's verbonden aan de bankfinanciering

BNP Bank zal een kredietlijn voor de werken van € 28 miljoen opzetten zodra € 13 miljoen aan voorverkoop van hotelkamers is bereikt. In dit stadium is er voor +/- € 3 miljoen aan voorverkoop gerealiseerd. Om sneller met de werkzaamheden te kunnen beginnen, doet de projectontwikkelaar een beroep op Ecco Nova Finance voor een lening van € 5 miljoen om een deel van de voorverkoop "hotelkamers" voor te financieren (voorschot). Het saldo van € 5 miljoen wordt voorgefinancierd door een of meer privé leningen van derden.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van The National Hotel BV dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet. Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat. In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van The National Hotel BV kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de verschillende vastgoedpromoties 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 The National Hotel BV negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkinggraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

## 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

The National Hotel BV 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.

- 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 The National Hotel BV 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°	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 Sizaire: 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 vasgestelde 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 gerelateerd 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 <b>voor de volgende twaalf maanden</b> 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 The National Hotel BV zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan The National Hotel BV 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 € 5.000.000.

##### **2° Identiteit van het onderliggend actief**

1°	Handelsnaam	The National Hotel BV						
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap						
	Ondernemingsnummer	0787.289.711						
	Land van herkomst	België						
	Adres	BD. BRAND WHITLOCK 54, 1200 SINT LAMBRECHTS-WOLUWE						
	Website	www.thenationalhotel.be/nl						
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	Bouw en verkoop van 150 hotelkamers van The National Hotel in het hart van het Sterea-project						
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="3">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TENSOR CAPITAL MANAGEMENT BV</td> <td></td> <td>99%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen			TENSOR CAPITAL MANAGEMENT BV		99%
% aandelen								
TENSOR CAPITAL MANAGEMENT BV		99%						
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	- Inbreng in natura van grond door TENSOR CAPITAL MANAGEMENT BV op de balans van The National Hotel BV voor een waarde van € 15.642.000 in ruil voor 156.420 nieuwe aandelen.  - 35% van de verkoopprijs van de kamers is gerelateerd aan het grondaandeel in natura ingebracht door TENSOR CAPITAL MANAGEMENT BV						
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	Petra Noé, 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 vasgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Voor de in 5° bedoelde personen is geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt.
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 verbonden partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	De vennootschap werd opgericht op 15 juni 2022 en heeft sinds haar oprichting geen beroep gedaan op de diensten van een commissaris, met uitzondering van de opdracht toevertrouwd aan B.M.S. & C° Bv (Paul Morlau, Partner-bedrijfsrevisor) tijdens de grondinbreng in natura.

## 2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §5 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 15 juni 2022, derhalve is er geen jaarrekening gepubliceerd met betrekking tot het boekjaar 2021.
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming The National Hotel BV 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 The National Hotel BV verklaart dat haar eigen vermogen € 15.649.263,33 en haar schuldenlast € 3.224,36 bedraagt op 31/10/2022 De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar: € 3.224,36. Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>o 44 - Handelsschulden: € 3.224,36</li> </ul> </li> </ul>
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.	De onderneming is opgericht op 15 juni 2022.

## Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

### A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	€ 5.000.000
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	De succesdrempel die algeheel en cumulatief moet worden behaald in het kader van de Fondsenwerving en de privé investering, is vastgesteld op € 5.000.000, zonder individuele succesdrempel die specifiek is voor elk van deze aanbiedingen afzonderlijk.
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 1.000
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 500.000
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen € 1.000 en € 500.000 per schijf van € 1.000, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</p> <p>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.</p> <p>De middelen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p> <p>In geval van overinschrijving behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om vorderingen die zijn aangegaan boven het te financieren bedrag (5.000.000 euro) te annuleren.</p> <p>De annulering van vorderingen zal worden gedaan op basis van het principe "wie het eerst komt, die het eerst maalt".</p> <p>In geval van annulering, als het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, krijgt de investeerder zijn kapitaal volledig terugbetaald.</p>
4°	Tijdschema van de aanbieding	
	Openingsdatum van het aanbod	09/12/2022
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>28/02/2023</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de algehele en cumulatieve slaagdrempel in het kader van de fondsenwerving en de privé-investering vastgelegd op € 5.000.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 31/03/2023.</p> <p>Indien de slaagdrempel (cumulatief fondsenwerving en privé investering) niet wordt bereikt op 28/02/2023, zullen de opgehaalde middelen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbieding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt of wanneer het cumulatieve bedrag van de fondsenwerving en de privé investering samen € 10.000.000 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, welke worden aangeboden tijdens de eerste 48 uur van de inschrijvingsperiode.</p> <p>Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p> <p>In sommige gevallen, anders dan hierboven beschreven, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de administratiekosten aan te bieden.</p>

## B. Redenen voor de aanbidding

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

De bedragen die door deze aanbidding worden verzameld worden gebruikt voor de gedeeltelijke financiering van de bouw van 150 hotelkamers, een hoofdgebouw en ondergrondse parkeerplaatsen.

### 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 € 61.642.000, exclusief financiële kosten.

Het maximumbedrag van deze offerte is dus niet voldoende om dit project uit te voeren, en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, opgesomd in het volgende punt.

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

De financieringsbronnen zijn de volgende:

- Eigen vermogen: € 21.094.000
- Voorverkoop (1): € 3.590.580
- Ecco Nova openbaar aanbod, onderwerp van het onderhavige aanbod: € 5.000.000
- Privé investering: € 5.000.000
- Banklening toegekend aan BNP Paribas Fortis: € 28.400.000
- TOTAAL: € 63.084.580

(1) Op het moment van de lancering van de campagne op Ecco Nova vertegenwoordigen de 14 voorverkopen (reserveringen) die al zijn gedaan voor een bedrag van € 3.590.580. Op 16 augustus 2022 ging de voorverkoopcampagne van start.

In het geval dat niet alle middelen via dit gestandaardiseerde leningaanbod worden opgehaald maar de succesdrempel is bereikt, zal de projectontwikkelaar de financiering afronden met eigen middelen en/of door middel van additionele voorverkopen.

## 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 01/03/2026
	Duur van het beleggingsinstrument	3 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 hieronder gesimuleerd.  The National Hotel BV 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

		<p>ECCO NOVA FINANCE aan The National Hotel BV geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan.</p> <p>Indien de vervroegde aflossing, geheel of gedeeltelijk, plaatsvindt tussen de 13e en de 24e maand, is The National Hotel Bv een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd gelijk aan 3 maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet bedoeld in 6 ° van dit Deel IV.</p> <p>Indien de vervroegde aflossing, geheel of gedeeltelijk, plaatsvindt na de 24e maand en voor de eindvervaldag, is The National Hotel BV geen herbeleggingsvergoeding verschuldigd.</p>
	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 01/03/2023 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 de rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.</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

## AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (jaren)	3
Rentevoet	8,00%
Terugbetalingstype	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind (bullet)

Termijn	Annuiteit	Rente	Terugbetaald kapitaal	Resterend uitstaand kapitaal
01.03.23	€ 0,00			€ 1.000
01.03.24	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01.03.25	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01.03.26	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.240,00	€ 240,00	€ 1.000,00	

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de rente is bruto weergegeven)

**B. Alleen in het geval dat een garantie wordt verleend door een derde partij met betrekking tot de beleggingsinstrumenten:**

**omschrijving van de garant en garantie**

**1° Informatie met betrekking tot de garant;**

**A. Identiteit van de garant**

1°	Bedrijfsnaam	BCM HOLDING BV
	Juridische vorm	Buitenlandse onderneming
	Ondernemingsnummer	0699.702.075
	Land van herkomst	Nederland
	Adres	HERENGRACHT 566 1017 CH AMSTERDAM
	Website	/
2°	Beschrijving activiteiten van de garant	Houden van financiële participaties
3°	Identiteit van de personen die meer dan 5% van het vermogen van de garant in eigendom hebben.	61,8% Magorium NV 38,2% Lucemo BV
4°	Wat betreft de verrichtingen gesloten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° en/of verbonden personen andere dan aandeelhouders:  - de aard en het bedrag van alle betrokken verrichtingen die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - voor de garant van belang zijn. Als de transacties niet tegen	Volgens interne balans van de garant op 31/10/2022 :  - Vorderingen Intra Group:

	<p>marktvoorwaarden zijn afgesloten, leg dan uit waarom. Vermeld in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag;</p> <p>- het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties in de omzet van de uitgevende instelling komen;</p> <p>of een passende negatieve verklaring</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1.100.000 € jegens Magorium nv</li> <li>○ 300.000 € jegens Crest Capital Management nv</li> </ul> <p>- Schulden Intra Group</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2.000.000 € aan Elata BV</li> <li>○ 2.900.000 € aan Crest Capital Management nv</li> </ul>
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	Petra Noé, Bestuurder Eduard Monstrey, 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 verbonden partijen.
9°	Indien van toepassing, beschrijving van de commissaris	/

### **B. Financiële informatie met betrekking tot de garant**

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 huidige jaarrekening is niet door een accountant gecontroleerd en niet aan een onafhankelijke controle onderworpen.
----	---	--

2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming BCM Holding BV bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar huidige verplichtingen.
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 BCM Holding BV verklaart dat haar eigen vermogen € 38.898.942 en haar schuldenlast € 6.074.151 bedraagt op 31/10/2022.
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.	Er hebben zich geen belangrijke wijzigingen voorgedaan in de financiële of commerciële situatie sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de in 1° bedoelde jaarrekening betrekking heeft.

## 2° korte omschrijving van de omvang en aard van de waarborg;

BCM Holding Bv staat garant als medeschuldenaar van de door Ecco Nova Finance aan The National Hotel BV verstrekte lening voor de duur van de lening. Deze garantie is gematerialiseerd in de leningsovereenkomst voor projectontwikkelaars die is ondertekend tussen Ecco Nova Finance en The National Hotel BV om de uitvoering door de projectontwikkelaar van zijn verplichtingen jegens Ecco Nova Finance te garanderen.

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarde:

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 28/02/2023, maar de algehele en cumulatieve succesdrempel voor de fondsenwerving en privé investering, vastgelegd op € 5.000.000, is bereikt, wordt de aanbidding verlengd tot 31/03/2022.

Als de algehele en cumulatieve succesdrempel voor de fondsenwerving en de privé investering niet wordt bereikt op 28/02/2023, zullen de ingezamelde middelen worden terugbetaald aan de investeerders.

## BIJLAGEN

- 1) Financiële stand van zaken per 31-12-2021 van Ecco Nova Finance
- 2) Financiële stand van zaken per 31-12-2021 van BCM Holding BV
- 3) Gedetailleerde risicoanalyse

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)

<b>COMPTES ANNUELS</b>
------------------------

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	<b>ACTIF</b>		
	<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	<b><u>1.008</u></b>	
	<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b><u>8.363</u></b>	
	<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>8.363</b>	
	<b>Immobilisations corporelles</b>		
	Terrains et constructions		
	Installations, machines et outillage		
	Mobilier et matériel roulant		
	Location-financement et droits similaires		
	Autres immobilisations corporelles		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	<b>Immobilisations financières</b>		
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b><u>15.014.409</u></b>	
	<b>Créances à plus d'un an</b>		
	Créances commerciales		
	Autres créances		
	<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		
	Stocks		
	Commandes en cours d'exécution		
	<b>Créances à un an au plus</b>	<b>15.010.145</b>	
	Créances commerciales	5.443	
	Autres créances	15.004.702	
	<b>Placements de trésorerie</b>		
	<b>Valeurs disponibles</b>	<b>4.264</b>	
	<b>Comptes de régularisation</b>		
	<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>15.023.780</b>	



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>15.018.780</u></b>	
<b>Dettes à plus d'un an</b>	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		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>15.018.780</b>	
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	
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>15.023.780</b>	

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
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		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>736</b>	
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>0</b>	
Produits financiers récurrents		75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>736</b>	
Charges financières récurrentes		65	736	
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903		
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	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****IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	
8029	11.159	
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	<b>11.159</b>	
8129P	XXXXXXXXXX	
8079	2.796	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	<b>2.796</b>	
(21)	<b><u>8.363</u></b>	



## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations incorporelles

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

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3:34 et 3:35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

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

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

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

### Immobilisations financières

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

Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

### Créances

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

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

### Placements de trésorerie

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

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

### Valeurs disponibles

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

### Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés

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

### Provisions pour risques et charges

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

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

### Dettes à plus d'un an

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

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

### Dettes à un an au plus

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

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

### Devises

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

### Résultats afférents à un exercice antérieur

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

### Droits et engagements

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

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

**BCM HOLDING BV**

Balans per 31 december, na resultaatsbestemming

	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiele vaste activa</b>		
Inventaris	0	0
<b>Financiële vaste activa</b>		
Deelnemingen groepsmaatschappijen	24 397 179	21 490 641
Overige effecten	0	0
Overige vorderingen	0	0
	24 397 179	21 490 641
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
vorderingen en overlopende posten	300 190	294 190
Overige Vordering (Intra Group)	1 100 000	1 100 000
<b>Liquide middelen</b>		
banken	114	114
	<b>25 797 483</b>	<b>22 884 945</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst kapitaal	29 060	29 060
Agio	4 034 581	4 034 581
Overige reserves	15 755 883	12 969 060
	19 819 524	17 032 701
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden Intra Group	4 900 000	4 900 000
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	0	0
Rekening courant directie	262 114	246 599
Overlopende schulden en overlopende passiva	815 845	705 645
	1 077 959	952 244
	<b>25 797 483</b>	<b>22 884 945</b>
	0	0
<b>Winst- en verliesrekening 2018</b>		
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
Overige bedrijfsopbrengsten	6 000	6 000
<b>Kosten</b>		
Afschrijvingen	0	0
Overige bedrijfskosten	33 506	27 877
Som der kosten	33 506	27 877
Netto resultaat	-27 506	-21 877
<b>Financieel resultaat</b>		
Opbrengst vorderingen en effecten	17 991	0
Rentebaten	0	0
Rentelasten	110 200	110 200
Saldo financieel resultaat	-92 209	-110 200
Resultaat	-119 715	-132 077
Aandeel in resultaat deelnemingen	2 906 538	2 688 508
<b>Resultaat</b>	<b>2 786 822</b>	<b>2 556 431</b>

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie	Vastgoed "hotelier"	1	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Status van het project/ vergunning	Onder constructie	4	4	
Complexiteit van de juridische constructie van de lening	Eenvoudig	4	4	
Ervaring van de projectontwikkelaar	Ervaren	4	5	
<b>TOTAAL</b>			<b>3,2</b>	

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	33%	4	10	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Percentage bankdeelname (van de 46 miljoen euro aan geïdentificeerde kosten)	62%	4	3	0 atot 20% = 1 ; 20,1 tot 40% = 2 ; 40,1 tot 60% = 3 ; 60,1 tot 80% = 4 ; +80% = 5
Geraamde <b>brutomarge</b> van de vastgestelde verkoopwaarde	22%	1	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	56%	5	10	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	9%	1	5	0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijtperiode op de rente	2 tot 3 maanden	4	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 ; Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	36 maanden	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	Codebiteurschap B.C.M.	4	10	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20 ; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5 ; Regionale lening = 3
<b>TOTAAL</b>			<b>3,3</b>	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,2	3	
Financiële criteria	3,3	5	
<b>TOTAAL</b>		<b>3,2</b>	

<b>RISICONIVEAU</b>	<b>3</b>	<b>Volgens de analyse van ECCO NOVA</b>
---------------------	----------	---

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)

Administratief checklist	Opmerkingen
Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>
Initieel aangifteformulier EPB	<input type="checkbox"/>
Afstand van het toetredingsrecht	<input checked="" type="checkbox"/>
Aankoopakte van de grond	<input type="checkbox"/>