

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 2.400.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN BUSINESS AND MANAGEMENT CONSULTING SARL

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.

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

Datum van de informatienota: 14/12/2022

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 BEURSGENOTEERD: 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 artikels 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 Clos Chanmurly 13, 4000 Luik, 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 laatsten.

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.

Deze aanbieding wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de Projectontwikkelaar Business and management consulting SARL (hierna de "Projectontwikkelaar" genoemd) te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en Business and management consulting SARL zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van deze aanbieding vormt.

Deze lening is bedoeld voor:

- 1) De toekenning van een lening van € 2.000.000 aan de vennootschap FUTINEY SARL, die het vastgoedontwikkelingsproject "Filsdorf" zal uitvoeren, dat bestaat uit de grondige renovatie van een hoeve en de bouw van bijkomende wooneenheden en een winkel op een terrein gelegen te Dräkantonstrooss 21, L-5740 Filsdorf.
- 2) De toekenning van en lening van € 400.000 aan de onderneming Azur Real Estate SA ;

Het financieringsschema staat in bijlage 4.

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

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, het onderliggend actief en de Investeerders.

1. Risico's eigen aan 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 de Projectontwikkelaar

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

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan Investeerders de verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn(en) die is/zijn overeengekomen met de Projectontwikkelaar.

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

Om dit risico te beperken, zullen alle verplichtingen van de projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE gedekt worden door (uit de onderliggende overeenkomst):

- (i) Een pandovereenkomst in eerste rang naar Luxemburgs recht op vorderingen te sluiten tussen de Projectontwikkelaar in zijn hoedanigheid van pandgever enerzijds, ECCO NOVA FINANCE in haar hoedanigheid van pandhouder en de vennootschap Futiney SARL in haar hoedanigheid van schuldenaar anderzijds, waarbij de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE alle huidige en toekomstige vorderingen in pand geeft die hij op Futiney SARL zou kunnen aanhouden, in het bijzonder die welke voortvloeien uit de Leningsovereenkomst Futiney (de "**Pandovereenkomst inzake Vorderingen Futiney**"), als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE;
- (ii) Een pandovereenkomst in eerste rang naar Luxemburgs recht op vorderingen te sluiten tussen de Projectontwikkelaar in zijn hoedanigheid van pandgever enerzijds, ECCO NOVA FINANCE in haar hoedanigheid van pandhouder en de vennootschap Azur Real Estate SA in haar hoedanigheid van

schuldenaar anderzijds, waarbij de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE alle huidige en toekomstige vorderingen in pand geeft die hij op Azur Real Estate SA zou kunnen aanhouden, in het bijzonder die welke voortvloeien uit de Leningsovereenkomst Azur (de "**Pandovereenkomst inzake Vorderingen Azur**"), als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE;

- (iii) Een pandovereenkomst in eerste rang naar Luxemburgs recht op vorderingen te sluiten tussen Futiney SARL in haar hoedanigheid van pandgever en ECCO NOVA FINANCE in haar hoedanigheid van pandhouder, waarbij Futiney SARL aan ECCO NOVA FINANCE alle huidige en toekomstige vorderingen in pand geeft die zij zou kunnen aanhouden op LA LUXEMBOURGEOISE (RCSL - B31035), in het bijzonder die welke voortvloeien uit de Verzekeringopolissen (de "**Pandovereenkomst inzake Verzekeringvorderingen Futiney**"), als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE;
- (iv) Een pandovereenkomst in tweede rang naar Luxemburgs recht op vorderingen te sluiten tussen Azur Real Estate SA in haar hoedanigheid van pandgever, ING Luxembourg (RCSL - B6041) in haar hoedanigheid van pandhouder in eerste rang en ECCO NOVA FINANCE in haar hoedanigheid van pandhouder in tweede rang, waarbij Azur Real Estate alle huidige en toekomstige vorderingen die zij zou kunnen aanhouden op Foyer Assurances SA (RCSL - B34237) in pand geeft ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, in het bijzonder die welke voortvloeien uit de Verzekeringopolissen (de "**Pandovereenkomst inzake Verzekeringvorderingen Azur**"), als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE;
- (v) Elke akte of ieder document ter staving van de opheffing van het pandrecht op aandelen in eerste rang naar Luxemburgs recht op de 9.600 aandelen die Arnor Investment SA bezit in Futiney SARL ten gunste van BPER Bank Luxembourg SA (RCSL - B54033) op datum van 25 februari 2022 (de "**Opheffing van het Pandrecht Futiney**");
- (vi) Een pandovereenkomst in eerste rang naar Luxemburgs recht op aandelen te sluiten tussen Arnor Investment SA (RCSL - B213740) in haar hoedanigheid van pandgever, ECCO NOVA FINANCE in haar hoedanigheid van pandhouder en Futiney SARL in haar hoedanigheid van vennootschap waarvan de aandelen in pand worden gegeven, waarbij Arnor Investment SA alle huidige en toekomstige aandelen die ze zou kunnen aanhouden in het maatschappelijk kapitaal van Futiney SARL, in het bijzonder de 9.600 aandelen die zij thans bezit (de "**Pandovereenkomst inzake Aandelen**"), in pand geeft ten gunste van ECCO NOVA FINANCE als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE;
- (vii) Een hypothecaire inschrijving in eerste rang ten bedrage van € 2.400.000 in hoofdsom, vermeerderd met bijkomende kosten en drie jaar rente, waarvan de wet de rang behoudt tegen het tarief bedoeld in artikel 4 voor de af te nemen inschrijving, op het Eigendom Futiney (de "**Hypotheek Futiney**") ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE uit hoofde van deze overeenkomst;

Voor de vrijgave van de hierboven beschreven zekerheid in het kader van de verkoop in de toekomstige staat van voltooiing van het in Artikel 2.3 van de Kaderovereenkomst bedoelde project ("Het Project") zal Ecco Nova Finance eisen dat de opbrengsten die voortkomen uit de verkoop overgebracht worden naar een geblokkeerde rekening ten voordele van Ecco Nova Finance, voor de verschuldigde bedragen in hoofdsom, rente en toebehoren als bedoeld in Artikel 1 van deze Overeenkomst. Het bedrag dat gestort wordt op deze rekening zal vervolgens ter beschikking gesteld worden aan Futiney S.à.r.l. schijven van ten minste € 100.000 en na voorlegging van vereffende facturen met betrekking tot de bouw van het Project.

- (viii) Een hypothecaire inschrijving in tweede rang ten bedrage van € 1.000.000 in hoofdsom, vermeerderd met bijkomende kosten en drie jaar rente, waarvan de wet de rang behoudt tegen het tarief bedoeld in artikel 4 voor de af te nemen inschrijving, op het gebouw dat wordt aangehouden door Azur Real Estate (de "**Hypotheek Azur**"), gelegen te gemeente (stad) Luxembourg, Sectie ED de Neudorf, nummer 121/5277, plaats genaamd "rue de Neudorf", woongebouw bestaande uit 56 are 96 centiare en op alle daar op te richten constructies (het "**Eigendom Azur**"), als zekerheid voor de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE uit hoofde van deze overeenkomst;
- (ix) Een achterstellingsovereenkomst inzake vorderingen naar Belgisch recht waarbij de vennoten van Futiney SARL (de "**Achterstelling Futiney**"), namelijk Arnor Investment SA en Home & Financial Consulting (RCSL – B160870), de huidige en toekomstige vorderingen die ze zouden kunnen aanhouden op Futiney SARL achterstellen op de voorafgaande aanzuivering door Futiney SARL van al haar huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van de Leningsovereenkomst Futiney, te sluiten tussen de vennoten van Futiney SARL in hun hoedanigheid van achtergestelde schuldeisers, Futiney SARL in haar hoedanigheid van schuldenaar en de Projectontwikkelaar in zijn hoedanigheid van bevoorrechte schuldeiser;
- (x) Een achterstellingsovereenkomst inzake vorderingen naar Belgisch recht waarbij de aandeelhouders van Azur Real Estate (de "**Achterstelling Azur**"), namelijk Arnor Investment SA en LCK Holdings SA (RCSL - B139012), de huidige en toekomstige vorderingen die ze zouden kunnen aanhouden op Azur Real Estate achterstellen op de voorafgaande aanzuivering door Azur Real Estate van al haar huidige en toekomstige betalingsverplichtingen uit hoofde van de Leningsovereenkomst Azur, te sluiten tussen de vennoten van Azur Real Estate in hun hoedanigheid van achtergestelde schuldeisers, Azur Real Estate in haar hoedanigheid van schuldenaar en de Projectontwikkelaar in zijn hoedanigheid van bevoorrechte schuldeiser;
- (xi) Een achterstellingsovereenkomst inzake vorderingen naar Belgisch recht waarbij Arnor Investment SA (de "**Achterstelling Projectontwikkelaar**") alle huidige en toekomstige vorderingen die zij op de Projectontwikkelaar zou kunnen hebben, achterstelt op de voorafgaande aanzuivering door de Projectontwikkelaar van al zijn huidige en toekomstige betalingsverplichtingen aan ECCO NOVA FINANCE, te sluiten tussen Arnor Investment SA in haar hoedanigheid van achtergestelde schuldeiser, de Projectontwikkelaar in zijn hoedanigheid van schuldenaar, en ECCO NOVA FINANCE in haar hoedanigheid van bevoorrechte schuldeiser;
- (xii) Een comfort letter naar Luxemburgs recht waarbij Arnor Investment SA zich jegens Futiney SARL verbindt om aan Futiney SARL, door middel van een voorschot in rekening-courant of eigen vermogen, elk bedrag ter beschikking te stellen dat het bedrag zou overschrijden dat voorzien is voor de voltooiing van het ontwikkelingsproject van het Eigendom Futiney (zijnde € 2.377.954,73) (de "**Comfort Letter**").

In geval van wanbetaling door de Projectontwikkelaar worden de voorwaarden voor beëindiging van de lening en de gevolgen daarvan voor de Investeerders beschreven in artikels 9.4., 9.5. en 9.6. van de algemene gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE verstrekken geen garanties of gaan geen enkele verbintenis aan met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de Projectontwikkelaar.

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 verwerking; de boekhouding van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van artikels 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 wat bepaald wordt 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 insolventie.

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

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van de Projectontwikkelaar 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 FUTINEY SARL (SPV)

FUTINEY SARL is een SPV die in 2020 werd opgericht voor een specifiek vastgoedproject in Filsdorf (Luxemburg) en momenteel voor 80% in handen is van Arnor Investments SA, de holdingmaatschappij van de groep Azur Estates. Het doel van deze aanbieder is de financiering van het vastgoedontwikkelingsproject "Filsdorf", dat bestaat uit de grondige renovatie van een hoeve en de bouw van extra wooneenheden en een winkel op een perceel grond te Dräikantonstrooss 21, L-5740 Filsdorf.

De specifieke risico's in verband met dit project en de vennootschap worden hieronder beschreven:

- Risico's verbonden aan de stijgende bouwkosten in de vastgoedsector

In 2021 zijn de totale bouwkosten in de vastgoedsector toegenomen als gevolg van de stijgende prijzen van de door de sector gebruikte grondstoffen. Deze tendens werd in 2022 versterkt door de huidige geopolitieke context. Volgens de laatste cijfers van het Statec vertaalt deze stijging van de bouwkosten zich in een jaarlijkse variatie van +13,9% in april 2022 en wordt deze met name gedreven door de jaarlijkse variatie in de kosten van dakwerken (+17,5% in april 2022 ten opzichte van april 2021), afwerkingswerkzaamheden (+14,6% in april 2022 ten opzichte van april 2021) en ruwbouwwerkzaamheden (+14,1% in april 2022 ten opzichte van april 2021).

- Risico's verbonden aan de bouw

De planning en het bouwbudget van een vastgoedproject kunnen 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 weersomstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden, enz.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

Het financiële plan voor het project voorziet in een bruto exploitatiemarge (exclusief financiële en beheerskosten) van € 2.508.252 op basis van een geraamde omzet van € 7.457.220 volgens de huidige marktnormen, d.w.z. een prijs per vierkante meter van ongeveer € 6.989/m².

De winstgevendheid van het project en dus de terugbetalingscapaciteit van de Projectontwikkelaar hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

De evolutie van de markt zou kunnen worden beïnvloed door de sterke stijging van de rentevoeten die de financiële draagkracht van kandidaat-kopers vermindert.

- Risico's met betrekking tot de deelnemende partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere deelnemende partij 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 het vastgoedproject, er een meningsverschil ontstaat. In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van het vastgoedproject van de vennootschap te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van FUTINEY SARL kunnen beïnvloeden.

- Verzekering en niet-verzekerde risico's

Een bepaald aantal verzekeringen is of zal worden afgesloten voor het vastgoedproject van FUTINEY SARL. Toch kunnen niet alle risico's met betrekking tot het vastgoedproject verzekerd worden. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's. Daarnaast kunnen ontwikkelingen op de verzekeringsmarkt van invloed zijn op het bedrag van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van de risico's. Dit kan de financiële positie van FUTINEY SARL 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 verbonden aan de schuldenlast van FUTINEY SARL

FUTINEY SARL zal gedeeltelijk worden gefinancierd in de vorm van een schuld door een lening van Business and management consulting SARL aan FUTINEY SARL voor een bedrag van € 2.000.000.

De terugbetalingscapaciteit van Business and management consulting SARL ten aanzien van Ecco Nova Finance zal derhalve hoofdzakelijk afhangen van de terugbetalingscapaciteit van FUTINEY SARL ten aanzien van Business and management consulting SARL.

Voor het betrokken project is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat de vennootschap dankzij de verwachte inkomsten de aangegane schuld kan terugbetalen. Er bestaat echter een risico dat deze inkomsten niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat FUTINEY SARL niet in staat zal zijn aan de terugbetaling van haar schuld te voldoen en bijgevolg dat hetzelfde zal gebeuren met Business and management consulting SARL.

- Risico verbonden aan het feit dat het project "Filsdorf" het eerste is van de groep Azur Estates in Luxemburg

Er bestaat een risico met betrekking tot het feit dat het "Filsdorf"-project het eerste in Luxemburg zal zijn. Dit risico kan echter worden beperkt door het feit dat de groep Azur Estates sinds zijn oprichting reeds 44 projecten met tot 323 eenheden heeft opgeleverd. Bovendien bestaat de strategie van de groep al meer dan tien jaar in het aanbieden van hoogwaardige appartementen of villa's, wat overeenkomt met de beschrijving van het project "Filsdorf".

- Risico verbonden aan de stijgende rentevoeten

In de huidige context van hoge inflatie is er een risico verbonden aan de stijging van de rentevoeten. Deze situatie zou kunnen leiden tot een mogelijke daling van de prijzen op de Luxemburgse vastgoedmarkt en derhalve tot een mogelijke daling van de omzet van FUTINEY SARL.

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

De Projectontwikkelaar beschikt over de optie om de lening vroegtijdig geheel of gedeeltelijk 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 nagekomen. De inwerkingstelling door de Projectontwikkelaar van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar 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 indien nodig een koper te vinden. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op een 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 een verlies van kansen

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

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventie-analyse geeft de Projectontwikkelaar een risiconiveau 3 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score worden uiteengezet 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. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van de 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

		<p>projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt voor 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 risicomutualisering 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°	Met betrekking tot 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	Pierre-Yves Pirlot: bestuurder 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 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 zoals 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 zoals 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	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.

	met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	
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: “Deze jaarrekeningen betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”	Deze jaarrekeningen 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 het eigen vermogen 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°	Elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring	Geen.

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Naam van de vennootschap	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. 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 Business and management consulting SARL zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van deze aanbieder vormt. De door ECCO NOVA FINANCE aan Business and management consulting SARL verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door de Investeerders die hebben ingeschreven op de aanbieder; dit bedrag heeft een maximale waarde van € 2.400.000.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Naam van de vennootschap	Business and management consulting SARL				
	Rechtsvorm	SARL				
	Ondernemingsnummer	Registratie lopende				
	Land van herkomst	Groothertogdom Luxemburg				
	Adres	Boulevard de la Foire 2 L-1528 Luxembourg				
	Website	Niet van toepassing				
2°	Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief	Business and management consulting SARL werd opgericht voor (i) de herfinanciering van het eigen vermogen gebruikt voor de aankoop van het onroerend goed met vergunning (Share deal) en (ii) de opbouw van een comfortabele kaspositie voor de start van de werkzaamheden, die bestaan uit een ingrijpende renovatie van een hoeve om deze om te vormen tot een complex bestaande uit: - 4 woningen in het bestaande hoofdgebouw; - 1 winkel; - 1 nieuw woonhuis achteraan op het terrein.				
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"> <thead> <tr> <th colspan="2">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arnor Investments SA</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		Arnor Investments SA	100%
% aandelen						
Arnor Investments SA	100%					
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. 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 percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring;	Niet van toepassing				
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	Roberto Bergonzi Martinez, enige 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	Voor de in 5° bedoelde personen is geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt.				

	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 zoals 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	/

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 jaarrekeningen betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Niet van toepassing, aangezien de registratie van Business and management consulting SARL lopende is.
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	Niet van toepassing, aangezien de registratie van Business and management consulting SARL lopende is.
3°	Overzicht van het eigen vermogen 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	Niet van toepassing, aangezien de registratie van Business and management consulting SARL lopende is.
4°	Elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring	/

Deel III – Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	€ 2.400.000
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht (slaagdrempel)	€ 2.000.000
	Minimaal inschrijvingsbedrag per investeerder	€ 500
	Maximaal inschrijvingsbedrag per investeerder	€ 100.000

3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen € 500 en € 100.000 per schijf van € 500, 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. De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden opgenomen in deel V voldaan is.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van de aanbidding	19/12/2022
	Sluitingsdatum van de aanbidding	13/02/2023
		<p>Indien het totaalbedrag van de aanbidding niet bereikt is op deze datum, maar de slaagdrempel vastgelegd op € 2.000.000 wel werd bereikt, zal de aanbidding worden verlengd tot 26/02/2023.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet wordt bereikt op 13/02/2023, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	<p>€ 15 incl. btw.</p> <p>Dit betreft eenmalige inschrijvingskosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p> <p>Deze inschrijvingskosten ter waarde van € 15, worden aangeboden tijdens de eerste twee dagen van de inschrijvingsperiode. In sommige anderen gevallen kan het zijn dat Ecco Nova geen inschrijvingskosten vraagt.</p>

B. Redenen voor de aanbidding

1° Beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de opgehaalde bedragen

De fondsen die in het kader van deze aanbidding worden opgehaald, worden gebruikt voor:

- 1) De toekenning van een lening van € 2.000.000 aan de vennootschap FUTINEY SARL, die het vastgoedontwikkelingsproject "Filsdorf" zal uitvoeren, dat bestaat uit de grondige renovatie van een hoeve en de bouw van bijkomende wooneenheden en een winkel op een terrein gelegen te Dräkantonstrooss 21, L-5740 Filsdorf.
- 2) De toekenning van een lening voor € 400.000 aan de onderneming Azur Real Estate S.A., die haar werkkapitaalbehoefte op peil wenst te houden ;

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

Het project "Filsdorf" vergt een totale investering van € 5.080.135.

Dit budget omvat de volgende posten:

- Kosten van de aankoop van de grond en de te renoveren hoeve (share deal);
- Kosten van de werken (grote renovatie en bouw);
- Diverse vergoedingen (met inbegrip van onvoorziene uitgaven, beheers- en financiële kosten, maar exclusief verkoopcommissies en commissies van Ecco Nova).

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

3° In voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde investering of het vooropgestelde project.

De financieringsbronnen voor de investering zijn de volgende:

- Bedrag voorverkoop (VEFA): € 2.958.948
- Fondsenwerving via Ecco Nova: € 2.400.000

Deel IV – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningsovereenkomsten 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
	Terugbetalingsmodaliteiten	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de hieronder gesimuleerde aflossingstabel.</p> <p>Business and management consulting SARL beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening.</p> <p>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 Business and management consulting SARL geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan.</p> <p>Business and management consulting SARL zal bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gelijk aan drie maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet bedoeld in 6° van dit Deel IV (tussen de 13e en de 24e maand van de lening); • gelijk aan nul maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet bedoeld in 6° van dit Deel IV (vanaf de 25e maand van de lening).

		Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente, of het nog te betalen bedrag in geval van reeds betaalde termijnen, is in alle bij de wet bepaalde gevallen bij voorbaat onmiddellijk opeisbaar.
4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van insolventie	In het kader van deze aanbieding zal een compartiment worden 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.
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 bedraagt 5%. De rente begint te lopen op 01/03/2023 en is onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum. Bij vertraging in de terugbetaling zal de rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode. De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die wordt 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 ze 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 onderstaande aflossingstabel.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

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:

Deze Overeenkomst is onderworpen aan de volgende cumulatieve opschortende voorwaarden, die uitsluitend ten gunste van ECCO NOVA FINANCE zijn opgesteld en waar alleen ECCO NOVA FINANCE zo nodig van kan afzien:

1. Het bereiken van de slaagdrempel van de Fondsenwerving, namelijk € 2.000.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode;

2. De ontvangst door ECCO NOVA FINANCE, ten vroegste twee werkdagen voor de terbeschikkingstelling van de fondsen, van de volgende documenten, naar vorm en inhoud die voor ECCO NOVA FINANCE naar haar uitsluitend oordeel bevreemdend zijn:

- i. Een gecertificeerd, bijgewerkt en volledig rechtsgeldig afschrift van de oprichtingsdocumenten van (i) de Projectontwikkelaar, (ii) Azur Real Estate, (iii) Futiney SARL, (iv) Arnor Investments SA, (v) Home & Financial Consulting (RCSL - B160870) en (vi) LCK Holdings S.A. (RCSL - B139012) (samen de "**Medeschuldenaars**");
- ii. Een uittreksel uit het handels- en vennootschapsregister met betrekking tot elk van de Medeschuldenaars, gedateerd ten vroegste twee werkdagen voor de terbeschikkingstelling van de fondsen;
- iii. Een certificaat van niet-registratie van een rechterlijke beslissing afgegeven door het handels- en vennootschapsregister betreffende elk van de Medeschuldenaars, gedateerd ten vroegste twee werkdagen

- vóór de Fondsenwerving, waaruit blijkt dat er geen rechterlijke beslissing is ingeschreven in dit handels- en vennootschapsregister, overeenkomstig artikel 13, punten 2 tot en met 11 en 13, en artikel 14 van de wet van 19 december 2002 betreffende het ondernemingsregister en de boekhouding en de jaarrekening van ondernemingen, zoals gewijzigd;
- iv. In voorkomend geval, een afschrift van de domiciliëringsovereenkomst of de huurovereenkomst met betrekking tot elk van de Medeschuldenaars;
 - v. Een afschrift van de besluiten van de raad van beheer of, in voorkomend geval, de raad van bestuur van elke Medeschuldenaar, met vermelding van:
 - a) de goedkeuring van de voorwaarden van en de transactie die wordt beoogd met de in artikel 6 genoemde financieringsdocumenten waarbij hij partij is;
 - b) de machtiging van een of meer bepaalde personen om namens hem de financieringsdocumenten te ondertekenen waarbij hij partij is;
 - c) de machtiging van een of meer bepaalde personen om namens hem alle door hem te ondertekenen en/of te verzenden documenten te ondertekenen of te verzenden uit hoofde van de in artikel 6 genoemde financieringsdocumenten waarbij hij partij is of betrokken is;
 - vi. Een voorbeeld van de handtekening van elke persoon die gemachtigd is bij de onder de hierboven vermelde paragraaf b) bedoelde besluiten;
 - vii. Een afschrift van de door alle aandeelhouders van Futiney SARL ondertekende besluiten tot goedkeuring van de voorwaarden van en de transacties voorzien in de Pandovereenkomst inzake Aandelen, in toepassing van artikel 12 van de wet van 5 augustus 2005 betreffende de financiële zekerheden, zoals gewijzigd;
 - viii. Een ondertekend en volledig afschrift van elk van de in artikel 6 genoemde financieringsdocumenten;
 - ix. Een geactualiseerde kopie van het aandeelhoudersregister van Futiney S.à.r.l. waarvan de aandelen in pand zijn gegeven in het kader van de Pandovereenkomst inzake Aandelen (pand in tweede rang in afwachting van de opheffing van het pandrecht ten gunste van BPER);
 - x. Een afschrift van elke akte of ieder document waaruit blijkt dat ING Luxembourg onherroepelijk instemt met de totstandkoming van de Hypotheek Azur; en
 - xi. Een juridische kennisgeving van de juridisch adviseur van de Medeschuldenaars, over de hoedanigheid van elk van de Medeschuldenaar, in de vorm die met ECCO NOVA FINANCE is overeengekomen vóór de ondertekening van de ze overeenkomst.

BIJLAGEN

- 1) Indicatief aflossingsschema voor de investering van 1.000 euro**
- 2) Financieringsschema**
- 3) Gedetailleerde risicoscore**
- 4) Financiële stand van zaken per 31/12/2021 van Ecco Nova Finance**

Bijlage 1: Indicatief aflossingsschema voor de investering van 1.000 euro

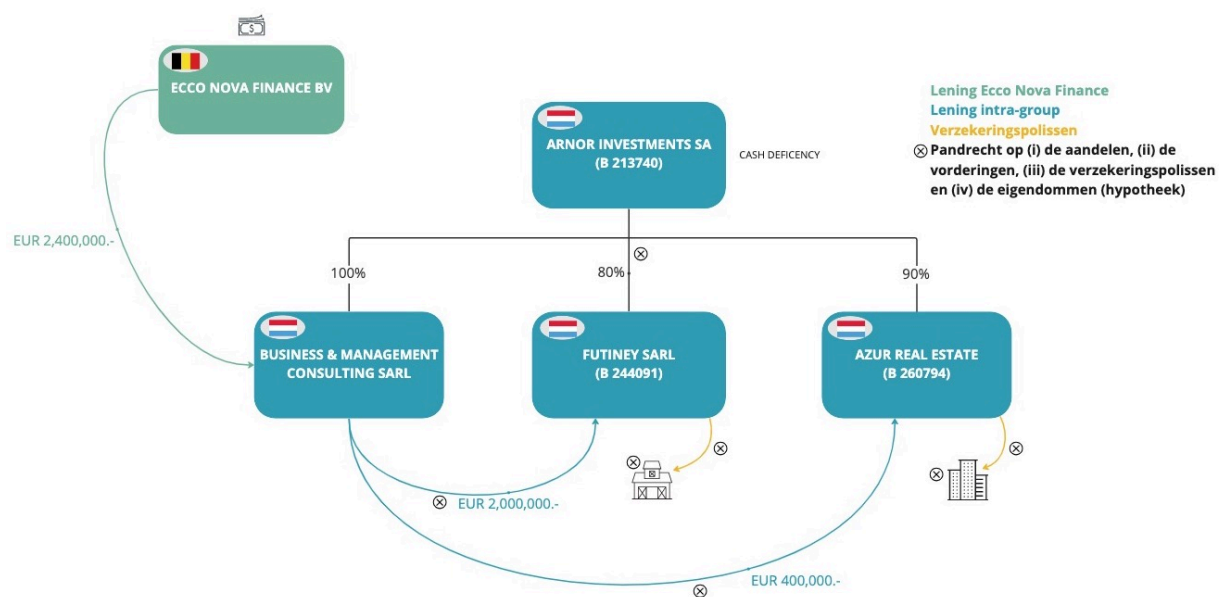
AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	5,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind (Bullet)

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/03/2023	€ 0,00			€ 1.000
1/03/2024	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2025	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2026	€ 1.050,00	€ 50,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.150,00	€ 150,00	€ 1.000,00	

Indicatief aflossingsschema voor de investering van 1.000 euro (de interesten zijn bruto)

Bijlage 2: Financieringsschema



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
Status van de vergunning	Vergunning verkregen	5	4	
Complexiteit van de financiering	Complex	1	3	
Ervaring van de projectontwikkelaar	Ervaren	4	4	
TOTAAL		3,4		

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	-5%	0	5	0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Geraamde bruto marge van de vastgestelde verkoopwaarde	51%	5	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 40% = 3 ; 40 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Geraamde netto marge van de vastgestelde verkoopwaarde	38%	5	10	Uitsluiting onder de 15% ; 15 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 25 à 30% = 3 ; 30 à 35% = 4 ; +35% = 5.
Ratio Loan-to-Value "Project" (voorverkoop + Ecco Nova financiering / Marktwaaarde)	72%	3	10	0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	Geen	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 à 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	4	Constante 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
Zekerheden	Zie commentaar	5	10	Hypothecaire inschrijving in eerste rang Filsdorf + hypothecaire inschrijving in tweede rang Brasseries de Neudorf.
Loan-to-value zekerheden (voorverkoop + Ecco Nova financiering / Marktwaaarde Futiney & Azur - Krediet Azur)	63%	4	10	0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80%
TOTAAL		3,7		

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,4	3	
Financiële criteria	3,7	5	
TOTAAL	3,6		

RISICONIVEAU	2	Volgens analyse ECCO NOVA
---------------------	----------	----------------------------------

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

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

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 approuvés par l'assemblée générale du

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

au

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

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	1.008	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	8.363	
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	15.014.409	
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
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

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

ANNEXE

ETAT DES 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			
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)	<u>8.363</u>	

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.

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.