

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 500.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE AETERRA CONSTRUCT SRL**

*Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.*

**LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.**

**Date de la note d'information : 10/10/2023**

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

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

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

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

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

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le Porteur de Projets AETERRA CONSTRUCT SRL (ci-après le « Porteur de Projets » ou « AEC »).

ECCO NOVA FINANCE et AEC ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

**Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée**

**Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, le sous-jacent et les investisseurs.**

**1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE**

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

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

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

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

Ainsi :

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

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

Pour mitiger ce risque, tous les engagement de AEC envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- L'engagement de la SRL AETERRA en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties que la SRL AETERRA s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas souscrire de financement supplémentaire au-delà du financement et de ses sûretés et garanties contenus dans le plan d'affaires pour le projet Ferentino.
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux sûretés précitées pour le projet Ferentino au profit de tiers sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ECCO NOVA FINANCE.

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

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

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

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

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

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

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

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

### **2.1. Risques spécifiques liés à AEC**

- Risques liés à l'endettement de AEC

À la date du 31/07/2023, l'endettement de AEC s'élève à 3.517.719 euro, soit 95% du total du bilan. Le pourcentage de fonds propres attendu devrait donc être de 5%. Ici, les comptes courants sont comptabilisés comme des fonds propres, étant donné que les dettes sont subordonnées au prêt accordé par ECCO NOVA FINANCE à AEC.

Tous les projets de AEC ont fait l'objet d'un plan financier démontrant leur capacité à rembourser les différentes dettes contractées grâce aux revenus escomptés. Il existe un risque que les revenus de AEC ne soient pas aussi élevés que prévu et que AEC ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

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

En 2022, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Cette tendance s'est accentuée en 2022. Selon les derniers chiffres de Statbel au 08/09/2023, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 0,6% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 8,0%. Ce facteur pourrait avoir un impact sur la marge dégagée sur les projets développés par AEC.

- Risques liés à la construction d'une promotion immobilière

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

- Risques liés à la situation du marché de l'immobilier

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

- Risques liés aux autres projets immobilier de AEC

AEC est une société de promotion immobilière fondée en 2021. Cette société se concentre sur le développement de projets immobiliers à haute efficacité énergétique.

AEC est également en phase de prospection sur d'autres projets et pourrait engager des dépenses de développement dans de nouveaux projets dont aucune information n'est disponible à ce jour.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.

Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux promotions immobilières de AEC, des désaccords apparaissent.

Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de AEC.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières de AEC. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques.

Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière de AEC. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

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

- Prêt Bullet

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

- Faculté de remboursement anticipé

AEC dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

En outre, si la faculté de remboursement anticipé est appliquée entre le 7<sup>ème</sup> et le 12<sup>ème</sup> mois du prêt, AEC est redevable d'une indemnité de emploi équivalente à 2 mois d'intérêts calculée sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.

Si la faculté de remboursement anticipé est appliquée entre le 13<sup>ème</sup> et le 18<sup>ème</sup> mois du prêt, AEC est redevable d'une indemnité de emploi équivalente à 1 mois d'intérêts calculée sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.

Après une période de 18 mois, le Porteur de projets ne sera pas redevable d'une indemnité de emploi lors de l'application du remboursement anticipé du prêt.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

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

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

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

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

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

L'analyse de risque effectuée par Ecco Nova donne à AEC un niveau de risque 3 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

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

**A. Identité de l'émetteur**

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

		pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

### **B. Informations financières concernant l'émetteur**

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
----	---	---

	<i>été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. »</i>	
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations <b>sur les douze prochains mois</b> ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 30/09/23, la société Ecco Nova Finance déclare : - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; - que son endettement s'élève à 51.752.683 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

### C. Identité de l'offreur

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

### D. Description du sous-jacent

#### 1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et AEC ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à AEC sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 500.000 €.

#### 2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	AETERRA CONSTRUCT
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	0775.340.004
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Hekers 50 9052 Gand
	Site internet	<a href="https://aeterra.be/">https://aeterra.be/</a>

2°	Description des activités du sous-jacent	Aeterra est un promoteur immobilier de la région de Gand, actif dans le développement de projets résidentiels et d'unités de PME.				
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">AETERRA SRL</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		AETERRA SRL	100%
% actions						
AETERRA SRL	100%					
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	C/C Aeterra BV : € 307.823,75 au 31/07/2023.				
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Administrateur : UNIMONTIS SRL, représentant Kevin Vanden Berghe Administrateur : M&M CONSULTANCY SRL, représentant Mathias Meert Administrateur : WGS SRL, représentant Carl Maes				
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	/				
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.				
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° / au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.				
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/				

## 2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont</i>	Le présent compte annuel relatif à l'exercice 2022 n'a pas été audité par un commissaire et n'a pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
----	--	---



	<i>pas fait l'objet d'une vérification indépendante. »</i>	
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations <b>sur les douze prochains mois</b> ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société AEC atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société AEC déclare que ses capitaux propres s'élèvent à (91.003,66) € et son endettement à 3.923.932,49 € au 31/07/2023. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 174 – Autres emprunts (crowdfunding): 700.000 € ;</li> <li>• 42/48 - Dettes à un an au plus : 3.223.932,49 €. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 44 - Dettes commerciales : 302.892,48 €</li> <li>○ 46 - Acomptes sur commande : 2.514.826,20 €</li> <li>○ 47/48 – Autres dettes (R/C dans le groupe Aeterra): 406.213,81 €</li> </ul> </li> </ul>
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	/

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

#### A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	500.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	400.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	3.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	<p>Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 3.000 € par tranches de 500 € majorés des frais à charge de l'investisseur.</p> <p>Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p> <p>Dans l'éventualité d'une sursouscription, l'émetteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (500.000 euros).</p> <p>L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ».</p>

		En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	11/10/2023 à 12h00
	Date de clôture de l'offre	09/11/2023 à 23h59  Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de réouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.  Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 09/11/2023, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.  Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	15€TVAC. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.  Ecco Nova se réserve le droit de modifier à la baisse ces frais de souscription uniques entre la date d'ouverture et de clôture de l'offre.

## **B. Raisons de l'offre**

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

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer partiellement le projet immobilier Ferentino situé à Dilbeek qui consiste en la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'une résidence de 20 appartements, d'un espace commercial, de 24 places de parking souterrain et de 4 places de parking en surface.

### **2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;**

Le projet Ferentino d'AETERRA CONSTRUCT nécessite un investissement total de 6.359.715 €. Ce budget comprend à la fois l'acquisition du permis de construire et la renonciation au droit d'accession, les coûts de construction, les honoraires divers, les coûts de gestion, les imprévus et les coûts financiers du projet. Le tableau ci-dessous présente les différents postes de coûts du budget du projet.

<b>Budget</b>	
Permis de construire & RDA	€ 364.500
Coûts de construction	€ 5.064.962
Les honoraires divers, les frais de gestion, les imprévus et les frais financiers	€ 930.253
<b>TOTAL</b>	<b>€ 6.359.715</b>

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

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

Financement		
	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Fonds propres	€ 318.500	5 %
Préventes (Loi Breyne)	€ 2.419.215	38 %
Ecco Nova crowdlending	€ 500.000	8 %
Prêt bancaire Belfius	€ 3.122.000	49 %
<b>TOTAL</b>	<b>€ 6.359.715</b>	<b>100%</b>

Dans le cas où la totalité des fonds ne serait pas levée via cette offre de prêts standardisés mais que le seuil de réussite est bien atteint, le solde sera apporté via effort propre.

**Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts**

**A. Caractéristiques des instruments de placement offerts**

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/12/2026
	Durée de l'instrument de placement	3 ans
	Modalités de remboursement	<p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement, repris en annexe, simulé par chaque investisseur avant la souscription.</p> <p><b>Faculté de remboursement anticipé :</b>                      AEC dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt. Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 6 mois à dater de la remise des fonds prêtés à AEC par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>En outre, si la faculté de remboursement anticipé est appliquée entre le 7ème et le 12ème mois du prêt, AEC sera redevable d'une indemnité de emploi équivalente à 2 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.</p> <p>Si la faculté de remboursement anticipé est appliquée entre le 13ème et le 18ème mois du prêt, AEC sera redevable d'une indemnité de emploi équivalente à 1 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.</p> <p>Après une période de 18 mois, le Porteur de projets ne sera pas redevable d'une indemnité de emploi lors de l'application du remboursement anticipé du prêt.</p> <p>La mise en œuvre, par AEC, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.</p>

		Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>Le remboursement du sous-jacent de cette offre est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'AETERRA SRL, AETERRA LAND SRL, compte courant associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et actionnaires qu'une fois l'intégralité de la présente offre remboursée.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 8,5%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/12/2023 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement repris en annexe.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

## B. Description du garant et de la garantie

### 1° Information concernant le garant ;

#### A. Identité du garant

1°	Dénomination sociale	AETERRA
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée
	Numéro d'entreprise	0758.953.239
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Hekers 50, 9052 Gand
	Site internet	<a href="https://aeterra.be/fr/">https://aeterra.be/fr/</a>
2°	Description des activités du garant	Administration et gestion d'entreprises
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du garant	<p>Carl Maes: 37,5%</p> <p>Mathias Meert: 37,5%</p> <p>Kevin Vanden Berghe: 12,5%</p> <p>Tim Vanden Berghe : 12,5%</p>

4°	Concernant les opérations conclues entre le garant et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le garant. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Au 31/07/2023 : Prêt subordonné de WGS SRL de 239.437,50 € ;  Prêt subordonné de M&M Consultancy SRL de 239.437,50 € ;  Prêt subordonné de Unimontis SRL de 159.625 € ;  Prêt subordonné de Unimontis SRL de 209.625 €.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du garant (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	WGS SRL, représentée par Carl Maes: administrateur ;  M & M CONSULTANCY SRL, représentée par Mathias Meert : administrateur ;  UNIMONTIS SRL, représentée par Kevin Vanden Berghe : administrateur.
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	/
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre le garant et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/

#### **B. Informations financières concernant le garant**

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Le présent compte annuel relatif à l'exercice 2022 n'a pas été audité par un commissaire et n'a pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Aeterra atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes	La société AETERRA déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 394.591,74 € et son

	cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	endettement à 1.119.695,02 € au 31/07/2023 (situation non-consolidée).  Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>● 174 – Autres dettes subordonnées à plus d'un an : 1.068.125 €.</li> <li>● 44 – Dettes commerciales : 2.233,97 €</li> <li>● 45 - Dette fiscales, salariales et sociales : 4.724,63 €</li> <li>● 492/3 – Comptes de régularisation : 44.611,42 €</li> </ul>
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

## 2° Description succincte de la portée et de la nature de la garantie ;

Tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- L'engagement, d'AETERRA en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets.

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

### Le Contrat est soumis au condition suspensive suivante :

#### 1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si le seuil de réussite de la Levée de fonds n'a pas intégralement été souscrite le 09/11/2023, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué d'ECCO NOVA FINANCE au nom de AEC seront remboursés aux investisseurs.

**Les fonds seront mis à disposition de AEC si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti. Dans le cas contraire, les investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué au nom de AEC seront remboursés aux investisseurs.**

## ANNEXES

1. Echancier de remboursement indicatif
2. Compte annuel de la société AETERRA CONSTRUCT SRL pour l'exercices 2022
3. Compte annuel de la société AETERRA SRL pour l'exercices 2022
4. Comptes annuels de la société ECCO NOVA FINANCE pour l'exercice 2021
5. Scoring de risque détaillé
6. ECCO SCORE

ANNEXE 1

**ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT**

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	8,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/12/2023	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2024	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2025	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2026	€ 1.085,00	€ 85,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.255,00	€ 255,00	€ 1.000,00	

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

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Aeterra Construct**  
Rechtsvorm : Besloten vennootschap  
Adres : Hekers Nr : 50 Bus :  
Postnummer : 9052 Gemeente : Zwijnaarde  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.1.3, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17



**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

### **M&M Consultancy B.V.**

0875659778

Aaigemdorp 84

9420 Aaigem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-10-05

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Meert Mathias

Hekers 50

9052 Zwijnaarde

BELGIË

### **Unimontis B.V.**

0833421129

Industrieweg 54

8800 Beveren (Roeselare)

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-10-05

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Vanden Berghe Kevin

Oude Diksmuidestraat 26

8800 Roeselare

BELGIË

### **Westgate Services B.V.**

0898361441

Hovestraat 31

2650 Edegem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-10-05

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Maes Carl

Lindenlei 69

2640 Mortsel

BELGIË

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

## JAARREKENING

### BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28		
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28		
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>2.411.002</u></b>	
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b>1.069.781</b>	
Voorraden		30/36		
Bestellingen in uitvoering		37	1.069.781	
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>163.131</b>	
Handelsvorderingen		40	13.131	
Overige vorderingen		41	150.000	
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>1.167.240</b>	
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>10.850</b>	
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>2.411.002</b>	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>				
Beschikbaar		10/15	<u>-91.004</u>	
Onbeschikbaar		10/11	25.000	
		110		
		111	25.000	
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>				
<b>Reserves</b>				
Onbeschikbare reserves		12		
Statutair onbeschikbare reserves		13		
Inkoop eigen aandelen		130/1		
Financiële steunverlening		1311		
Overige		1312		
Belastingvrije reserves		1313		
Beschikbare reserves		1319		
		132		
		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-116.004</b>	
<b>Kapitaalsubsidies</b>				
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		15		
		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		16		
Belastingen		160/5		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		160		
Milieuverplichtingen		161		
Overige risico's en kosten		162		
		163		
		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>2.502.006</b>	
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b>475.000</b>	
Financiële schulden		170/4	475.000	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3		
Overige leningen		174/0	475.000	
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>1.992.864</b>	
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	133.862	
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	190.863	
Leveranciers		440/4	190.863	
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	1.484.145	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	68.913	
Belastingen		450/3	68.913	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	115.081	
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b>34.142</b>	
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>2.411.002</b>	

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	-46.663	
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630		
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	11.126	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	<b>-57.788</b>	
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>5.979</b>	
Recurrente financiële opbrengsten		75	5.979	
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>64.194</b>	
Recurrente financiële kosten		65	64.194	
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>-116.004</b>	
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>-116.004</b>	
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>-116.004</b>	

**RESULTAATVERWERKING**

**Te bestemmen winst (verlies)**

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar  
 Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

**Onttrekking aan het eigen vermogen**

**Toevoeging aan het eigen vermogen**

aan de inbreng  
 aan de wettelijke reserve  
 aan de overige reserves

**Over te dragen winst (verlies)**

**Tussenkost van de vennoten in het verlies**

**Uit te keren winst**

Vergoeding van de inbreng  
 Bestuurders of zaakvoerders  
 Werknemers  
 Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	<b>-116.004</b>	
(+)/(-)	(9905)	-116.004	
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	<b>-116.004</b>	
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

## TOELICHTING

### STAAT VAN DE SCHULDEN

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Codes	Boekjaar
(42)	<b>133.862</b>

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912	<b>475.000</b>
------	----------------

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913	
------	--

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921	
------	--

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891	
-----	--

Overige leningen

901	
-----	--

Handelsschulden

8981	
------	--

Leveranciers

8991	
------	--

Te betalen wissels

9001	
------	--

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011	
------	--

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021	
------	--

Overige schulden

9051	
------	--

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061	
------	--

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922	
------	--

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892	
-----	--

Overige leningen

902	
-----	--

Handelsschulden

8982	
------	--

Leveranciers

8992	
------	--

Te betalen wissels

9002	
------	--

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012	
------	--

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022	
------	--

Belastingen

9032	
------	--

Bezoldigingen en sociale lasten

9042	
------	--

Overige schulden

9052	
------	--

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

9062	
------	--





## ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

De vergadering neemt kennis van het verslag opgesteld door het bestuursorgaan naar aanleiding van een negatief nettoactief, zoals bedoeld in artikel 5:153 §1 van het WVV.  
Op basis van dit verslag en de vaststelling van het resultaat van het afgelopen boekjaar, stemt de algemene vergadering in met het voorstel van het bestuursorgaan om de activiteiten van de vennootschap verder te zetten en met de door het bestuursorgaan voorgestelde maatregelen ter vrijwaring van de continuïteit van de vennootschap.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Aeterra**  
Rechtsvorm : Besloten vennootschap  
Adres : Hekers Nr : 50 Bus :  
Postnummer : 9052 Gemeente : Zwijnaarde  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

### **M&M Consultancy B.V.**

0875659778

Aaigemdorp 84

9420 Aaigem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-11-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Meert Mathias

Hekers 50

9052 Zwijnaarde

BELGIË

### **Unimontis B.V.**

0833421129

Industrieweg 54

8800 Roeselare

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-11-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Vanden Berghe Kevin

Oude Diksmuidestraat 26

8800 Roeselare

BELGIË

### **Westgate Services B.V.**

0898361441

Hovestraat 31

2650 Edegem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-11-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Maes Carl

Lindenlei 69

2640 Mortsel

BELGIË

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

<b>JAARREKENING</b>
---------------------

**BALANS NA WINSTVERDELING**

ACTIVA	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>		20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<b><u>150.000</u></b>	
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.1.1	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.1.2	22/27		
Terreinen en gebouwen		22		
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24		
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27		
<b>Financiële vaste activa</b>	6.1.3	28	<b>150.000</b>	
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<b><u>1.385.050</u></b>	
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	<b>212.500</b>	
Voorraden		30/36	212.500	
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	<b>1.049.901</b>	
Handelsvorderingen		40		
Overige vorderingen		41	1.049.901	
<b>Geldbeleggingen</b>		50/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	<b>16.993</b>	
<b>Overlopende rekeningen</b>		490/1	<b>105.656</b>	
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	<b>1.535.050</b>	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
<b>Inbreng</b>		10/15	<b>314.174</b>	
Beschikbaar		10/11	<b>300.000</b>	
Onbeschikbaar		110		
		111	300.000	
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>				
<b>Reserves</b>				
Onbeschikbare reserves		12		
Statutair onbeschikbare reserves		13		
Inkoop eigen aandelen		130/1		
Financiële steunverlening		1311		
Overige		1312		
Belastingvrije reserves		1313		
Beschikbare reserves		1319		
		132		
		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>14.174</b>	
<b>Kapitaalsubsidies</b>				
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		15		
		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>				
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>				
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		16		
Belastingen		160/5		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		160		
Milieuverplichtingen		161		
Overige risico's en kosten		162		
		163		
		164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168		

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>1.220.876</b>	
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.3	17	<b>1.046.208</b>	
Financiële schulden		170/4	1.046.208	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	26.208	
Overige leningen		174/0	1.020.000	
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.3	42/48	<b>119.200</b>	
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42		
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	114.475	
Leveranciers		440/4	114.475	
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	4.725	
Belastingen		450/3	4.725	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9		
Overige schulden		47/48	0	
<b>Overlopende rekeningen</b>		492/3	<b>55.468</b>	
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>1.535.050</b>	



**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>				
Brutomarge	(+)/(-)	9900	-9.441	
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A		
Omzet		70		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	62		
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630		
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	635/8		
Andere bedrijfskosten		640/8	902	
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	<b>-10.343</b>	
<b>Financiële opbrengsten</b>	6.4	75/76B	<b>107.097</b>	
Recurrente financiële opbrengsten		75	107.097	
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
<b>Financiële kosten</b>	6.4	65/66B	<b>77.855</b>	
Recurrente financiële kosten		65	77.855	
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>18.899</b>	
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>4.725</b>	
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>14.174</b>	
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>14.174</b>	

**RESULTAATVERWERKING****Te bestemmen winst (verlies)**

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

**Onttrekking aan het eigen vermogen****Toevoeging aan het eigen vermogen**

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

**Over te dragen winst (verlies)****Tussenkost van de vennoten in het verlies****Uit te keren winst**

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	<b>14.174</b>	
(+)/(-)	(9905)	14.174	
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	<b>14.174</b>	
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen	8365	150.000	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8385		
Andere mutaties	(+)/(-) 8386		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>	8395	<b>150.000</b>	
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8445		
<b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>	8455		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8515		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>	8525		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b>	8555		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	(28)	<b>150.000</b>	

**STAAT VAN DE SCHULDEN****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42)

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912

**1.046.208**

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)****Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

9062

## WAARDERINGSREGELS

### SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

#### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 29 april 1919 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing [gewijzigd] [niet gewijzigd]; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op :

en heeft een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening [wordt] [wordt niet] op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op :

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden :

[Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op de volgende punten aangepast] [Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden]

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming :

#### II. Bijzondere regels

De oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

Herstructureringskosten :

Herstructureringskosten werden [geactiveerd] [niet geactiveerd] in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord :

Immateriële vaste activa :

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft [meer] [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als verantwoord :

Materiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar :

Activa	Methode		Basis		Afschrijvingspercentages	
	L (lineaire)	D (degressieve)	NG (niet-geherwaardeerde)	G (geherwaardeerde)	Hoofdsom Min. - Max.	Bijkomende kosten Min. - Max.
+ 1. Oprichtingskosten	+	+	+	+	+	+
+ 2. Immateriële vaste activa	+	+	+	+	+	+
+ 3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen *	+	+	+	+	+	+
+ 4. Installaties, machines en uitrustingen *	+	+	+	+	+	+
+ 5. Rollend materieel *	+	+	+	+	+	+
+ 6. Kantoor materiaal en meubilair *	+	+	+	+	+	+
+ 7. Andere materiële vaste activa *	+	+	+	+	+	+

\* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen :

- bedrag voor het boekjaar : EUR.  
- gecummuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint : EUR.

Financiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Voorraden :

Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Grond- en hulpstoffen :
  2. Goederen in bewerking - gereed product :
  3. Handelsgoederen :
  4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop :
- Individualisering van de prijs van elk bestanddeel, voorraad gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten [omvat] [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.  
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, [omvat] [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde. (deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden geherwaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken].

Schulden :

De passiva [bevatten] [bevatten geen] schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormale lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden [een] [geen] disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta :

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen :  
De resultaten uit de omrekening van de vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

Leasingovereenkomsten :

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (die betrekking hebben op onroerende goederen en afgesloten vóór 1 januari 1980), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen : EUR.

**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

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT  
COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

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

**PIRLOT Pierre-Yves**

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**SIZAIRE Quentin**

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(\* Mention facultative.)

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



**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b><u>1.008</u></b>	
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>8.363</u></b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>8.363</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>15.014.409</u></b>	
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>15.010.145</b>	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>4.264</b>	
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>15.023.780</b>	

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
	Disponible		10/15	<u>5.000</u>	
	Indisponible		10/11	5.000	
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	Réserves indisponibles		110		
	Réserves statutairement indisponibles		111	5.000	
	Acquisition d'actions propres		12		
	Soutien financier		13		
	Autres		130/1		
	Réserves immunisées		1311		
	Réserves disponibles		1312		
			1313		
			1319		
			132		
			133		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Subsides en capital</b>					
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
<b>Impôts différés</b>					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>15.018.780</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	<b>XXXXXXXXXX</b>	
8029	11.159	
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	<b>11.159</b>	
8129P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
8079	2.796	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	<b>2.796</b>	
(21)	<b>8.363</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.

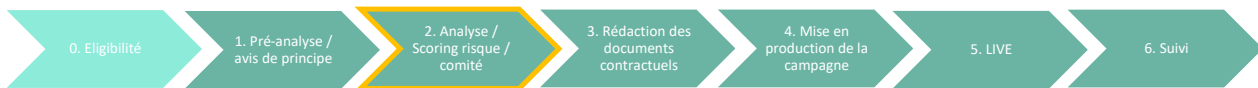
Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification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

## SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "AETERRA - FERENTINO" ETABLI EN DATE DU 10/10/2023

### INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables. Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

La méthodologie s'articule autour de plusieurs phases clés: une présélection rigoureuse des investment manager, une analyse approfondie suivie d'une évaluation selon un ensemble de critères diversifiés et pondérés par nos analystes, et enfin un processus décisionnel à travers notre comité d'investissement interne, éventuellement complété par des experts externes.



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

Notre approche allie des critères quantitatifs et qualitatifs pour fournir une évaluation du risque la plus complète possible

Cette méthodologie est en conformité avec les exigences de la Autorité bancaire européenne (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

### METHODOLOGIE

Notre méthodologie s'appuie sur un modèle fondé sur le jugement, intégrant des techniques statistiques et des éléments discrétionnaires dans la prise de décision.

- ✓ Chaque critère d'évaluation se voit attribuer un score de 1 à 5 ;
- ✓ Un poids de 1 à 10 est attribué à chaque critère;
- ✓ Les critères sont classés par familles et un poids est attribué à chaque famille (excepté les familles relatives aux sûretés);
- ✓ Pour chaque famille, une moyenne pondérée des points est effectuée;
- ✓ Une moyenne pondérée des points des différentes familles (hormis les familles relatives aux sûretés) est effectuée pour obtenir un résultat entre 1 et 5 ;
- ✓ Le résultat obtenu est majoré sur base du score lié aux éventuelles sûretés.

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.  
A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).



**Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.**  
Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

**Il est important de souligner que bien que notre méthodologie de scoring de risque repose sur un cadre bien défini, le poids attribué à chaque critère d'évaluation est susceptible d'être ajusté au cas par cas à la discrétion du comité de crédit.**

**Dans pareille situation, le paramètre concerné fera l'objet d'un commentaire justificatif.**

Cette flexibilité est exercée dans l'objectif exclusif de mieux refléter le risque inhérent au projet en question. Cette approche permet à Ecco Nova de faire preuve de réactivité et d'adaptabilité face aux spécificités de chaque projet, assurant ainsi une évaluation plus précise et fiable.



## A. SOURCES D'INFORMATIONS

Les données utilisées pour établir ce scoring proviennent de diverses sources clairement identifiées et datées, à savoir :

- Appréciation propre à Ecco Nova
- Données fournies par le porteur du projet (le "Management")
- Données publiques
- Données comptables, auditées ou non
- Données issues de rapports d'expertise tiers indépendants
- Données issues de fournisseurs d'informations financières, comme CreditSafe

## B. CATEGORIES DE SCORING DE RISQUE

Dans le cadre de notre évaluation, chaque projet reçoit un score de risque allant de 1 à 5 qui est directement lié à la probabilité estimée de défaut du projet. Voici comment ces niveaux se traduisent :



### SCORING RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

Les projets dans cette catégorie représentent le niveau de risque le plus bas et sont considérés comme très stables avec une excellente capacité de remboursement.

### SCORING RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

Bien que ces projets comportent un risque légèrement plus élevé, ils demeurent largement fiables et possèdent de bonnes capacités financières.

### SCORING RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

Ces projets présentent un niveau de risque intermédiaire. Bien qu'ils soient globalement solides, des fluctuations dans leur environnement interne ou externe pourraient influencer leur capacité de remboursement.

### SCORING RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

Les projets classés dans cette catégorie requièrent une attention particulière. Ils demeurent finançables mais sont associés à un niveau de risque plus élevé qui est compensé par un taux d'intérêt plus élevé.

### SCORING RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

Tout projet qui reçoit ce score est considéré comme trop risqué pour être financé via notre plateforme et est donc exclu de notre sélection.

## C. SCORING DE RISQUE ET CONDITIONS DE L'OFFRE

Le montant du prêt octroyé et sa durée dépendent directement du résultat du scoring de risque de même que le taux d'intérêt proposé.

Plus le scoring risque est élevé, plus la probabilité de défaut et le taux offert sont élevés.

De plus, certains critères individuels, tels que le 'Loan to Value' ou la solvabilité, peuvent limiter le montant prêté.

## D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

Le scoring risque est établi préalablement au lancement d'une offre et est propre à une situation et un contexte et se repose sur certaines hypothèses découlant de ce contexte.

Cependant, ce contexte peut évoluer positivement ou négativement et le résultat du scoring de risque est susceptible d'être impacté.

Ecco Nova n'effectue pas de mise à jour régulière de son scoring mais sera amenée à le faire en cas de défaut effectif ou présumé.

## EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

### Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise				L'équipe manageriale d'Aeterra Construct sont Carl Maes et Matthias Meert. Ces deux personnes disposent déjà d'une très bonne expérience dans le secteur de l'immobilier.	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Expérience et diversité de l'actionariat de l'entreprise				Aeterra Construct est une filiale de Aeterra SRL. Aeterra SRL dispose d'un actionariat varié: Carl Maes: 37,5% Mathias Meert: 37,5% Kevin Vanden Berghe: 12,5% Tim Vanden Berghe : 12,5%	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule					3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise					3	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	2 ans			*2021	1	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans
Parts de marché				Petit acteur sur le marché de l'immobilier	1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé				Besoin constant de logements durables	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché				Petit acteur sur le marché de l'immobilier	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
<b>SCORE TOTAL</b>					<b>2,82</b>		

### Evaluation des performances financières passées de l'entreprise

	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Chiffre d'affaires (consolidé)	NA NA 3.971.399 € 4.111.872 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	29/11/2022	Les sociétés Aeterra, Aeterra Construct et Aeterra Land ont été constituées en 2021. Les premiers états financiers se terminent le 29/11/2022.  Une moyenne a été calculée à partir de la situation consolidée au 29/11/2022 et au 31/07/2023.	4	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	NA 28,0% 21,0% 24,5%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée  Donnée issue d'une situation comptable non auditée	29/11/2022  31/07/2023	Les sociétés Aeterra, Aeterra Construct et Aeterra Land ont été constituées en 2021. Le premier compte annuel se termine le 29/11/2022.  Le calcul est basé sur la situation comptable du 29/11/2022 et une situation comptable récente (31/07/2023).  Les sociétés de gestion des actionnaires ont investi au total près de 850.000 € dans Aeterra BV. Ces prêts à long terme sont subordonnés.	3	10	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	NA NA 26,3% 24,8%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	29/11/2022	Les sociétés Aeterra, Aeterra Construct et Aeterra Land ont été constituées en 2021. Les premiers états financiers se terminent le 29/11/2022.  Une moyenne a été calculée à partir de la situation consolidée au 29/11/2022 et au 31/07/2023.	3	7	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5

Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	NA	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	29/11/2022	Les sociétés Aeterra, Aeterra Construct et Aeterra Land ont été constituées en 2021. Les premiers états financiers se terminent le 29/11/2022. Une moyenne a été calculée à partir de la situation consolidée au 29/11/2022 et au 31/07/2023.	2	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
	NA						
	9,7%						
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	NA	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	29/11/2022	Les sociétés Aeterra, Aeterra Construct et Aeterra Land ont été constituées en 2021. Les premiers états financiers se terminent le 29/11/2022. Une moyenne a été calculée à partir de la situation consolidée au 29/11/2022 et au 31/07/2023.	5	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
	NA						
	+1,8						
	+1,8						

**SCORE TOTAL** **3,31**

**Evaluation des projections financières de l'entreprise**

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif)	15,2%	Evaluation propre à Ecco Nova	30/06/2023	Les sources de financement du projet Ferentino ont été ajoutées aux passifs inclus dans la situation comptable récente au 31/07/2023.	2	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	50,2%	Evaluation propre à Ecco Nova	30/06/2023		3	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5

**SCORE TOTAL** **2,33**

**Evaluation du projet financé**

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de projet financé	Immobilier				3	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet	Avec permis			Le projet débute la phase de construction	5	10	Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier				Simple: les fonds levés sont prêtés à la société qui développe le projet	5	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif)	15,2%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2023	Le ratio a été calculé sur la base de la situation comptable consolidée récente au 31/07/2023.	2	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	50,2%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2023	Le ratio a été calculé sur la base de la situation comptable consolidée récente au 31/07/2023.	3	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	28,6%				2	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	78,0%			Hors RDA (Les cote parts terrains ne font pas partie des rentrées financières pour aeterra)	2	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	94,99%			Hors RDA (Les cote parts terrains ne font pas partie des rentrées financières pour aeterra)	3	5	0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	NA						0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement	100,0%				5	0	
Niveau de commercialisation	26,3%				3	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus	NA						

<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,07</b>						
<b>Caractéristiques du prêt</b>							
	<b>Valeur</b>	<b>Origine de l'information</b>	<b>Date de l'information</b>	<b>Commentaire</b>	<b>Score</b>	<b>Poids</b>	<b>Commentaires</b>
Utilisation des fonds				Construction	5	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Période de grâce sur intérêts	0 à 3 mois				5	2	Les intérêts commencent à courir le 01/12/2023. 0 à 3 mois = 5 ; 4 à 6 mois = 4 ; 7 à 9 mois = 3 ; 10 à 12 mois = 2 ; 13 à 15 mois = 1
Type de remboursement	Bullet				2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois				4	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,92</b>						
<b>Evaluation de la robustesse du garant</b>							
	<b>Valeur</b>	<b>Origine de l'information</b>	<b>Date de l'information</b>	<b>Commentaire</b>	<b>Score</b>	<b>Poids</b>	<b>Commentaires</b>
Ratio fonds propres / montant prêté	NA						Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ; +400% = 5
Score CreditSafe	NA						Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
<b>SCORE TOTAL</b>							
<b>Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle</b>							
	<b>Valeur</b>	<b>Origine de l'information</b>	<b>Date de l'information</b>	<b>Commentaire</b>	<b>Score</b>	<b>Poids</b>	<b>Commentaires</b>
Type de sûreté	NA						Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	NA						Exclusion au-dessus de 100%. 90 à 100% = 1 ; 85 à 90% = 2 ; 75 à 85% = 3 ; 60 à 75% = 4 ; -60% = 5
Liquidité de l'actif donné en garantie	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
<b>SCORE TOTAL</b>							
<b>Synthèse des critères d'évaluation</b>							
					<b>Score</b>	<b>Poids</b>	<b>Commentaires</b>
Score qualitatif de l'entreprise et son marché					2,82	3	
Score des performances financières passées de l'entreprise					3,31	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise					2,33	5	
Score du projet					3,07	2	
Score des caractéristiques du prêt					3,92	3	
Score de la robustesse du garant					0,00	BONUS	NA
Score de la valeur de la garantie					0,00	BONUS	NA
<b>SCORE GRAND TOTAL</b>	<b>3,03</b>						

**SCORING DE RISQUE**

**3**

### Catégorisation du risque et correspondance des taux

CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux compris entre 4 et 6%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 6 et 8%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 8 et 9%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux compris entre 9 et 11%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

**Ecco Score Immobilier**

Critère	Valeur	Points	Commentaire
<b>Environnement (E)</b>			
<b>1. Type de construction</b>			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	NA	30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge	NA	35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse	NA	40	
Rénovation légère (chassis)	NA	40	
Démolition / reconstruction neuve	OUI	45	Démolition d'une ancienne ferme et construction d'une résidence neuve de 20 appartements et d'une surface commerciale.
Réhausse de bâtiment	NA	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	NA	55	
<b>2. Mobilité</b>			
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	8,5	8,5	La résidence Ferentino est située à Dilbeek, une très belle commune dans la périphérie verdoyante de Bruxelles et le point de départ idéal pour le travail et les loisirs.  Dans un rayon de 3 km, vous trouverez des magasins, des écoles, du sport, de la culture, de la nature, des restaurants et même l'un des plus grands centres de bien-être de Belgique.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	OUI	10	Le site dispose d'un local à vélos au sous-sol et d'espaces de stationnement vélos à l'extérieur.
<b>3. Energie</b>			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	OUI	10	Les appartements seront Q-ZEN.
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)	NA	5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)	NA	0	
<b>4. Gestion de l'eau</b>			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	NA	5	
<b>5. Méthode de construction</b>			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	NA	10	
<b>6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)</b>			
Inférieur à 45%	NA	0	
Bon ou supérieur à 45%	NA	10	
Très bon ou supérieur à 55%	NA	20	
Excellent ou supérieur à 65%	NA	30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%	NA	40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	OUI	3	Grand jardin commun pour les occupants en complément des espaces extérieurs privatifs.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	NA	10	
Mise en location à une agence immobilière sociale	NA	10	
<b>GOVERNANCE (G)</b>			
<b>Profil de l'emprunteur</b>			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale	NA	10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	NA	10	

<b>Ecco score</b>	<b>77</b>	<b>Bon</b>
-------------------	-----------	------------

Catégorisation de l'Ecco Score	
Insuffisant	Ecco score inférieur à 60
Suffisant	Ecco score entre 60 et 70
Bon	Ecco score entre 70 et 80
Très bon	Ecco score entre 80 et 90
Excellent	Ecco score supérieur à 90