

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 1.250.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN AF IMMO BV

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.

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

Datum van de informatienota: 24/08/2023

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

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

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

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

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

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar AF IMMO BV, hierna de "Projectontwikkelaar" of "AF IMMO" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en AF IMMO zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Een hypothecaire inschrijving in eerste rang voor een bedrag van 100.000 euro in hoofdsom en drie jaar interesten op:

STAD LUIK – 3^e DIVISIE

Een vastgoedcomplex toebehorend aan Ferit AKAN, gelegen in de Rue Nicolas Simonon 1 4040 Herstal, bestaande uit:

- Een perceel grond met magazijn geregistreerd in sectie E, nummer 1122E3 P0000, met een oppervlakte van vijfduizend achthonderd drieëntachtig vierkante meter (5.883 m²) getaxeerd op € 1.950.000 door een expert op 26/06/2023 (Chatelain Expert).

- Een hypotheekmandaat voor een bedrag tussen € 600.000 en € 1.150.000 in hoofdsom volgens het behaalde bedrag van de fondsenwerving, 150.000 € in toebehoren en drie jaar rente op:

STAD LUIK – 3^e DIVISIE

Een vastgoedcomplex toebehorend aan Ferit AKAN, gelegen in de Rue Nicolas Simonon 1 4040 Herstal, bestaande uit:

- Een perceel grond met magazijn geregistreerd in sectie E, nummer 1122E3 P0000, met een oppervlakte van vijfduizend achthonderd drieëntachtig vierkante meter (5.883 m²) getaxeerd op € 1.950.000 door een expert op 26/06/2023 (Chatelain Expert).

- Een overdracht van het voordeel, ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, van de brandverzekeringspolissen en van alle vorderingen tot schadevergoeding met betrekking tot het (de) gebouw(en) in hypotheek en tot alle

in het algemeen tot zekerheid overgedragen goederen, waarbij ECCO NOVA FINANCE bijgevolg gerechtigd is om in plaats van de Projectontwikkelaar – in dit geval de Garantieverstrekker – alle vergoedingen in dit verband (schadevergoedingen, verzekeringspremies, etc.) te ontvangen.

- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen aanvullende garanties te stellen op de voorgenoemde garanties ten gunste van derden zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE.
- De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer AKAN voor de hoofdsom van de Lening, vermeerderd met rente en kosten, overeenkomstig een afzonderlijke akte.
- De verbintenis van AF CONSTRUCTION BV in de hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, ten titel van waarborg voor de bedragen verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE door de Projectdrager. In dit verband wordt uitdrukkelijk overeengekomen tussen Partijen dat AF CONSTRUCTION BV zich verbindt ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE in de hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, ten titel van waarborg (hoofdelijkheid-zekerheid), voor de verbintenissen aangegaan door de Projectdrager ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door AF IMMO worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9,6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

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

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

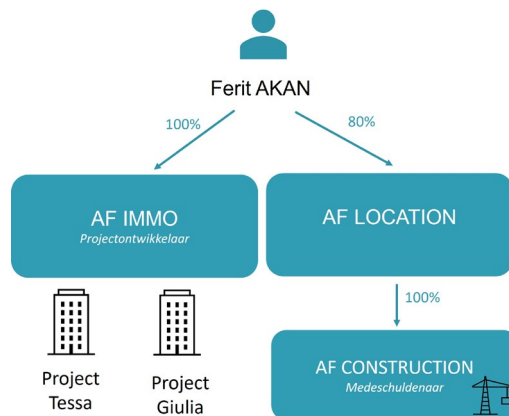
Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

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

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

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

AF IMMO is een vastgoed ontwikkelingsonderneming opgericht op 15 november 2019.



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

2.1 Specifieke risico's verbonden aan AF IMMO

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

In 2021 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, staal of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 09/06/2023 is de afzetprijsindex in de bouwnijverheid met 1,8% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 10,6%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van de door AF IMMO ontwikkelde projecten.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

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

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van AF IMMO om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

- Risico's verbonden aan de commercialisatie

De commercialisatie van een project is een onstabiele variabele die afhankelijk is van de marktvraag op een bepaald moment. Een te lange marketingperiode kan leiden tot extra kosten voor de Projectontwikkelaar en dus de rentabiliteit van het project in gevaar brengen. Bovendien zijn de door AF IMMO ontwikkelde projecten (Giulia en Tessa) gelegen in dezelfde gemeente. Het tegelijkertijd op de markt brengen van deze twee projecten zou een kannibalisatie-effect kunnen hebben.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van AF IMMO dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat.

In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van AF IMMO kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

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

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

- Risico's in verband met andere vastgoedprojecten van AF IMMO

AF IMMO is een vastgoed ontwikkelingsonderneming dat zich toelegt op de bouw van nieuwe residentiële projecten. AF IMMO prospecteert ook andere projecten dan diegene die het voorwerk uitmaken van dit aanbod en kan ontwikkelingsuitgaven doen voor nieuwe projecten waarover momenteel geen informatie beschikbaar is. Door een portefeuille van projecten op te bouwen, diversifieert AF IMMO echter haar risico's.

- Risico's met betrekking tot de schuldenlasten van AF IMMO

Voor de projecten van AF IMMO (Tessa & Giulia) is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat AF IMMO in staat is om de verschillende schulden die zijn aangegaan (bank en Ecco Nova Finance) terug te betalen dankzij de verwachte inkomsten. Het risico bestaat dat de inkomsten van AF IMMO niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat AF IMMO niet in staat zal zijn om de verschillende schulden terug te betalen.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- Bullet lening

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

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

AF IMMO beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd.

AF IMMO is bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 3 maanden rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet, tenzij de -gehele of gedeeltelijke – aflossing plaatsvindt na de 24^e maand. In dit geval geeft de aflossing geen aanleiding tot een wederbeleggingsvergoeding.

Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

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

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

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

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

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

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft AF IMMO een risiconiveau 2 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

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

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.

		Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaïre: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Er werd geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Op 30/06/23, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat : - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast 45.565.025 € bedraagt.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

C. Identiteit van de aanbieder

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

D. Beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en AF IMMO zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan AF IMMO verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van 1.250.000 €.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	AF IMMO
	Rechtsvorm	BV

	Ondernemingsnummer	BE 0737.727.659				
	Land van herkomst	België				
	Adres	RUE Nicolas Simonon, 4040 HERSTAL				
	Website	/				
2°	Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief	Vastgoedontwikkelaar				
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ferit AKAN</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		Ferit AKAN	100%
% aandelen						
Ferit AKAN	100%					
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	Geen				
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Bestuurder: AF LOCATION, vaste vertegenwoordiger: Ferit Akan.				
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vasgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Management Fees 2.000 EUR per maand.				
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.				
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.				
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/				

2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekeningen betreffende boekjaar 2021 en 2022 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming AF IMMO bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming AF IMMO verklaart dat haar eigen vermogen 316.643 € en haar schuldenlast 1.563.144,64 € bedraagt op 30/06/2023. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden : 500.000 € (Lening Belfius) • 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : 1.063.144,64 € <ul style="list-style-type: none"> o 42 - Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen : 45.712,14 € o 44 – Handelsschulden : 721.808 € o 45 - Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten : (73,65) € o 47/48 – Overige schulden : 295.697,56 € • 492/3 – Overlopende rekeningen : 295.697,56 € (rekening-courant bestuurder)
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Er heeft zich geen belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening vermeld in 1 ° hierboven betrekking heeft.

Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	1.250.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	700.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	50.000 €

3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 50.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</p> <p>De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p> <p>In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (1.250.000 euro) tot stand zijn gekomen.</p> <p>Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt).</p> <p>In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	25/08/2023 om 12:00 uur
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>13/10/2023 om 23:59 uur</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op 700.000 € wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 10/11/2023.</p> <p>In het geval een of meerdere investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van het aanbod, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om het aanbod tijdelijk te heropenen om deze mogelijke annuleringen te compenseren.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 13/10/2023, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	<p>Gratis gedurende de eerste 48 uur vanaf de opening van het aanbod. Daarna 15€ incl. BTW. Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p> <p>Ecco Nova behoudt zich het recht voor om deze eenmalige administratiekosten tussen de openings- en sluitingsdatum van de aanbidding naar beneden te wijzigen.</p>

B. Redenen voor de aanbidding

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

- De fondsen die via dit aanbod worden opgehaald, zullen gebruikt worden voor de financiering van de bouw (van ruwbouw tot afwerking) van een residentie van 33 appartementen, inclusief parkeerplaatsen en omgeving (project Giulia) en de bouw (van ruwbouw tot afwerking) van een residentie van 20 appartementen, inclusief parkeerplaatsen en omgeving, een woning en twee winkels (project Tessa).
- Ten tweede zal een deel van de opgehaalde fondsen ook gebruikt worden voor de terugbetaling van het BELFIUS investeringskrediet dat door de heer AKAN werd aangegaan in het kader van de aankoop van een

opslagplaats in Herstal, zodat ECCO NOVA FINANCE kan genieten van een hypotheek in eerste rang op het betrokken goed.

- Ten slotte omvat een deel van de opgehaalde fondsen de rentebetalingen voor de eerste twee jaar van de lening die door ECCO NOVA FINANCE werd toegestaan (en die het voorwerp uitmaakt van dit aanbod).

Onderstaand vindt u een tabel specifiek met het gebruik en de bronnen van de middelen verstrekt door Ecco Nova:

Gebruik		Bronnen	
Terugbetaling van niet-achtergestelde (magazijn) schuld	175.000 €	Inbreng Ecco Nova	1.250.000 €
Aankoop van het terrein voor het Giulia-project	604.000 €		
Realisatie van de projecten (werkzaamheden, marketing, etc)	471.000 €		

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

De projecten vereisen een totale investering van 9.287.808 euro.

Het maximumbedrag dat in het kader van deze aanbieder beschikbaar is, is daarom niet voldoende om deze projecten uit te voeren en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, zoals beschreven in de volgende paragraaf.

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

De financiering van de investeringen zal als volgt verlopen:

- Eigen vermogen: € 1.237.808
- Crowdlending Ecco Nova: € 1.250.000
- Bankkredieten: € 6.800.000
- TOTAAL: € 9.287.808

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/10/2026.
	Duur van het beleggingsinstrument	3 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving.</p> <p><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> AF IMMO beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overschrijving van de door ECCO NOVA FINANCE aan AF IMMO geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn</p>

		<p>voldaan. AF IMMO zal ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6° van dit Deel IV, tenzij de vervroegde terugbetaling plaats vindt na de 24^e maand van de lening. In dat geval is er geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.</p> <p>De toepassing door AF IMMO van deze clausule inzake vervroegde terugbetaling zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.</p>
	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>De terugbetaling van het onderliggend actief van dit aanbod heeft voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op lopende rekeningen van vennoten of enige andere vorm van aandeelhouderslening. Bijgevolg zullen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan de partners en aandeelhouders nadat het aanbod volledig is terugbetaald.</p>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 8,5%. De interesten beginnen te lopen op 01/10/2023 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 5% op de overeenstemmende vertragingsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

B. Beschrijving van de garant en de garantie

1° Informatie over de garant

A. Identiteit van de garant

1°	Handelsnaam	AF CONSTRUCTION
	Juridische vorm	BV

	Ondernemingsnummer	BE.0792.641.438				
	Land	België				
	Adres	RUE JOSEPH GERMAY 25, 4040 HERSTAL				
	Website	/				
2°	Beschrijving van de activiteiten van de garant	Ontwikkeling van residentiële bouwprojecten				
3°	Identiteit van de personen welke in bezit zijn van meer dan 5% van het kapitaal van de garant.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AF LOCATION</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		AF LOCATION	100%
% aandelen						
AF LOCATION	100%					
4°	<p>Met betrekking tot de transacties gesloten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° en/of verbonden personen andere dan aandeelhouders:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die — afzonderlijk of in hun geheel beschouwd — van belang zijn voor de garant. Wanneer de transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgesloten, leg uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of het percentage waarvoor de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling komen; of een passende negatieve verklaring 	<p>AF LOCATION factureert AF CONSTRUCTION € 7.000 per maand voor beheerskosten.</p> <p>AF LOCATION factureert AF CONSTRUCTION voor het gebruik van haar meubilair en rollend materieel, volgens gebruik.</p>				
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de garant (vermelding van de vaste vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of zaakvoerders die rechtspersonen zijn), van de leden van het directiecomité en van de afgevaardigden van het dagelijks bestuur	AF LOCATION vertegenwoordigd door de heer Ferit AKAN (bestuurder)				
6°	Voor het volledige laatste boekjaar, het totale bedrag van de vergoeding van de personen bedoeld in 5°, evenals het totale bedrag van de bedragen die door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen elders zijn voorzien of geboekt voor de betaling van pensioenen, pensioen of andere voordelen, of een passende negatieve verklaring	AF LOCATION factureert AF CONSTRUCTION € 7.000 per maand voor beheerskosten. AF CONSTRUCTION werd opgericht op 19/10/2022.				
7°	Met betrekking tot de personen bedoeld in 5°, vermelding van elke veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring	De onder 5° bedoelde personen zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.				
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° tot 5°, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.				
9°	Indien van toepassing, identiteit van de auditor	/				

B. Financiële informatie met betrekking tot de garant

1°	In het geval dat de rekeningen van één of beide boekjaren niet werden gecontroleerd overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1° van de wet van [...] 2018, de volgende verklaring: <i>"Deze jaarrekening is niet gecontroleerd door een auditor en zijn niet onderworpen aan onafhankelijke verificatie. »</i>	AF CONSTRUCTION is opgericht op 19/10/2022 en heeft nog geen jaarrekening afgesloten. Het eerste boekjaar eindigt op 31/12/2023.
2°	Verklaring van de uitgevende instelling waarin wordt verklaard dat haar netto werkkapitaal vanuit haar oogpunt voldoende is in	De onderneming AF CONSTRUCTION verklaart dat ,vanuit haar perspectief, haar netto werkkapitaal toereikend is met

	verhouding tot haar huidige verplichtingen of, zo niet, uitlegt hoe zij voornemens is de noodzakelijke aanvulling te verstrekken	het oog op haar actuele verplichtingen.
3°	Verklaring over het niveau van het eigen vermogen en de schuldenlast (waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen gegarandeerde of ongedekte schuld en gegarandeerde of ongedekte schuld) op een datum niet meer dan 90 dagen vóór de datum van opstelling van het document. Schulden omvatten ook indirecte schulden en voorwaardelijke schulden	De onderneming AF CONSTRUCTION verklaart dat haar eigen vermogen 30.599,16 € bedraagt en haar schuldenlast 55.534,19 € bedraagt op 30/06/2023. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 44 – Handelsschulden: (39.010,53) € • 47/48: Overige schulden: 3.435,07 € (rekening-courant AF IMMO) • 492/3: Overlopende rekeningen: 91.109,65 € waarvan 90.000 € over te dragen inkomsten zijn.
4°	Elke belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening bedoeld in 1° hierboven betrekking heeft, of gepaste negatieve verklaring	AF CONSTRUCTION is opgericht op 19 oktober 2022 en heeft nog geen afgesloten jaarrekening. Het eerste boekjaar eindigt op 31/12/2023.

2° Korte omschrijving van de omvang en aard van de waarborg;

De verbintenis van AF CONSTRUCTION als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, als garantie, van de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden :

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

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 13/10/2023, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van AF IMMO terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 700.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van AF IMMO en wordt de campagne verlengd tot 10/11/2023.

2) De ondertekening van een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling door de heer AKAN;

3) De verstrekking van de hypothecaire zekerheid als bedoeld in artikel 6.1. van de overeenkomst inzake de lening van de Projectontwikkelaar;

4) Het bewijs van een senior bankfinanciering voor het Giulia-project voor een bedrag dat toereikend is voor de voltooiing ervan.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan AF IMMO wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 31/10/2023. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van AF IMMO, terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

- 1) Indicatief terugbetalingsschema
- 2) Jaarrekening AF IMMO van het boekjaar 2021-2022
- 3) Jaarrekening ECCO NOVA FINANCE van het boekjaar 2021
- 4) Gedetailleerde risicoanalyse
- 5) ECCO SCORE

BIJLAGE I: Indicatief terugbetalingsschema

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

AFLOSSINGSCHEMA				
Geleend bedrag				€ 1 000
Duur (in jaren)				3
Rentevoet				8,50%
Terugbetalingsvorm			Terugbetaling van het kapitaal aan het eind	
Termijn	Annuiteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/10/23	€ 0,00			€ 1 000
1/10/24	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/10/25	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/10/26	€ 1 085,00	€ 85,00	€ 1 000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1 255,00	€ 255,00	€ 1 000,00	

**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 : **AF IMMO SRL**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : RUE NICOLAS SIMONON

N° : 1

Boîte :

Code postal : 4040

Commune : Herstal

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0737.727.659

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

15-11-2019

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 30-06-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

M-app 6.1.1, M-app 6.1.2, M-app 6.1.3, M-app 6.2, M-app 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7, M-app 8, M-app 10, M-app 11, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

**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

Akan Ferit

Rue Centre de Rhées 1

4040 Herstal

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-11-15

Fin de mandat :

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	ACTIF		
	FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		
	ACTIFS IMMOBILISÉS		
	Immobilisations incorporelles		
	Immobilisations corporelles		
	Terrains et constructions		
	Installations, machines et outillage		
	Mobilier et matériel roulant		
	Location-financement et droits similaires		
	Autres immobilisations corporelles		
	Immobilisations en cours et acomptes versés		
	Immobilisations financières		
	ACTIFS CIRCULANTS		
	Créances à plus d'un an		
	Créances commerciales		
	Autres créances		
	Stocks et commandes en cours d'exécution		
	Stocks		
	Commandes en cours d'exécution		
	Créances à un an au plus		
	Créances commerciales		
	Autres créances		
	Placements de trésorerie		
	Valeurs disponibles		
	Comptes de régularisation		
	TOTAL DE L'ACTIF		
		<u>2.180.988</u>	<u>1.470.220</u>
		<u>2.161.933</u>	<u>1.302.646</u>
		<u>17.721</u>	<u>165.057</u>
		<u>1.334</u>	<u>2.517</u>
		<u>2.161.933</u>	<u>1.302.646</u>
		<u>2.180.988</u>	<u>1.470.220</u>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
	Disponible		10/15	-24.060	-25.193
	Indisponible		10/11	6.200	6.200
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	Réserves indisponibles		110		
	Réserves statutairement indisponibles		111	6.200	6.200
	Acquisition d'actions propres		12		
	Soutien financier		13		
	Autres		130/1		
	Réserves immunisées		1311		
	Réserves disponibles		1312		
			1313		
			1319		
			132		
			133		
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-30.260	-31.393
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
Impôts différés					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	2.205.048	1.495.413
Dettes à plus d'un an		17	500.000	
Dettes financières		170/4	500.000	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	500.000	
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	1.705.048	1.495.413
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	1.040.000	1.200.000
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	12.134	564
Fournisseurs		440/4	12.134	564
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	200.000	
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	11.168	
Impôts		450/3	11.168	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	441.747	294.849
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	2.180.988	1.470.220

COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	28.993	-1.900
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		
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	284	829
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	28.709	-2.728
Produits financiers		75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	27.575	18.173
Charges financières récurrentes		65	27.575	18.173
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	1.133	-20.902
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	1.133	-20.902
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	1.133	-20.902

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-30.260	-31.393
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	1.133	-20.902
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-31.393	-10.491
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	-30.260	-31.393
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.
Suivant l'avis paru au Moniteur belge du 15 juillet 2016, reprenant le modèle BNB version « micro ».

2. Actifs immobilisés

Frais d'établissement:

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charges.

Immobilisations incorporelles :

Les immobilisations incorporelles acquises de tiers sont valorisées à leur valeur d'acquisition.

La valeur d'acquisition des immobilisations incorporelles n'inclut pas les charges d'intérêt afférentes aux capitaux empruntés pour les financer. Le cas échéant, les charges d'intérêt sont incorporées pour autant que ces charges concernent la période qui précède la mise en état d'exploitation effective de ces immobilisations.

Les immobilisations incorporelles autres que celles acquises de tiers ne sont portées à l'actif pour leur coût de revient que dans la mesure où celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour la société.

Le coût de revient n'inclut pas les frais indirects de production.

Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne font l'objet de réductions de valeur qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont valorisées à leur valeur d'acquisition.

La valeur d'acquisition des immobilisations corporelles n'inclut pas les charges d'intérêt afférentes aux capitaux empruntés pour les financer. Le cas échéant, les charges d'intérêt sont incorporées pour autant que ces charges concernent la période qui précède la mise en état d'exploitation effective de ces immobilisations.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'amortissements. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps ne font l'objet de réductions de valeur qu'en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

Conformément à l'A.R. du 30 janvier 2001, les immobilisations corporelles peuvent faire l'objet d'une réévaluation. Le cas échéant, cette réévaluation sera faite en respect de l'article 57. Le rythme des amortissements est déterminé comme suit :

	Actifs L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Méthode NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Base		Taux en %	
			Principal	Min. - Max.	Frais accessoires	Min. -Max.
1. Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
2. Immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-	-
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux*						
Constructions	L	NR	3,33	5,00	10,00	20,00
Aménagements	L	NR	3,33	5,00	10,00	20,00
4. Installations, machines et outillage*						
Installations & Machines	L	NR	10,00	10,00	10,00	10,00
5. Matériel roulant*						
Matériel roulant-autres véhicules	L	R	14,29	50,00	-	-
6. Matériel de bureau et mobilier						
Mobilier et matériel de bureau	L	NR	10,00	33,33	-	-
7. Autres immobilisations corporelles						

* Y compris les actifs détenus en location-financement ; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte

Immobilisations financières :

Les participations et les actions portées sous la rubrique « Immobilisations financières » sont évaluées à leur valeur d'acquisition. Elles font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

Les créances, y compris les titres à revenu fixe, portées sous la rubrique « Immobilisations financières » sont évaluées à leur valeur nominale. Elles 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 relatifs à l'acquisition d'immobilisations financières sont être pris en charge par le compte de résultats de l'exercice au cours duquel ils ont été exposés.

Conformément à l'A.R. du 30 janvier 2001, les participations, actions et parts figurant sous les immobilisations financières peuvent faire l'objet d'une réévaluation. Le cas échéant, cette réévaluation sera faite en respect de l'article 57.

3. Actifs circulants

Stocks :

Le prix d'acquisition des avoirs dont les caractéristiques techniques ou juridiques sont identiques est établi par une individualisation du prix de chaque élément ou par application de la méthode FIFO (First In First Out)

a) Approvisionnements, Marchandises et Immeubles destinés à la vente

Les approvisionnements, les marchandises et les immeubles destinés à la vente sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Dans le cas où la valeur de marché à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur d'acquisition, la valorisation se fera à la valeur de marché.

b) En cours de fabrication - Produits finis

Les en-cours de fabrication et les produits finis sont évalués à leur coût de revient.

Le coût de revient n'inclut pas la quote-part des coûts de production qui ne sont qu'indirectement imputables au produit ou au groupe de produits. Le cas échéant, ils sont inclus pour autant qu'ils concernent la période normale de fabrication.

Le coût de revient des en cours de fabrication et des produits finis n'inclut pas les charges d'intérêt afférentes aux capitaux empruntés pour les financer. Le cas échéant, les charges d'intérêt sont incluses dans le coût de revient que pour autant que ces charges concernent des stocks dont la durée de fabrication ou d'exécution est supérieure à un an et qu'elles soient relatives à la période normale de fabrication de ces stocks.

Ils font l'objet de réductions de valeur si leur coût de revient, majoré du montant estimé des coûts y afférents qui doivent encore être exposés, dépasse leur prix de vente net à la date de clôture de l'exercice.

Des réductions de valeur complémentaires sont actées pour tenir compte soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marché, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée.

c) Commandes en cours d'exécution

Les commandes en cours d'exécution sont évaluées à leur coût de revient.

Le coût de revient des commandes en cours d'exécution n'inclut pas les charges d'intérêt afférentes aux capitaux empruntés pour les financer. Le cas échéant, les charges d'intérêt sont incluses dans le coût de revient que pour autant que ces charges concernent des commandes dont la durée d'exécution est supérieure à un an et qu'elles soient relatives à la période normale d'exécution de ces commandes.

Les commandes en cours d'exécution font l'objet de réductions de valeur si leur coût de revient, majoré du montant estimé des coûts afférents qui doivent encore être exposés, dépasse le prix prévu au contrat.

Des réductions de valeur complémentaires sont actées pour tenir compte soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marché, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée.

Créances à plus d'un an et à un an au plus :

Les créances sont portées au bilan à leur valeur nominale.
Elles font l'objet de réductions de valeur lorsque le remboursement à l'échéance est, tout ou en partie, incertain ou compromis.

(Dans le cas où une règle forfaitaire serait appliquée à certaines catégories de créances, l'insérer ici - Exemple : Les créances relatives aux clients du secteur XXX font l'objet d'une réduction de valeur à hauteur de X% sur base de données historiques et de leur profil de risque).

Placements de trésorerie et Valeurs disponibles:

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles sont portés au bilan à leur valeur nominale.

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles font l'objet de réductions de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

Des réductions de valeur complémentaires sont actées pour tenir compte soit de l'évolution de leur valeur de réalisation ou de marché, soit des aléas justifiés par la nature des avoirs en cause ou de l'activité exercée.

4. Passif

Subsides:

Les subsides accordés sur des biens amortissables font l'objet d'une réduction échelonnée, par imputation au résultat, au rythme de la prise en charge des amortissements afférents aux immobilisations pour l'acquisition desquelles ils ont été obtenus.

Provisions pour risques et charges

(Le cas échéant, dans le cadre des contrats conclus avec les clients, des garanties techniques sont octroyées. Conformément au droit comptable belge, des provisions pour risques et charges relatives à ces provisions sont constituées sur la base suivante : ...)

Dettes à plus d'un an et dettes à un an au plus :
Les dettes sont portées au bilan à leur valeur nominale.

5. Devises

Les avoirs, dettes et engagements en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :
Taux des devises à la date de la facture ou des engagements

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :
Pris en charge ou en produit : « Ecart de conversion de devises »

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES
SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS****RAPPORT DE GESTION**

Rapport de l'organe d'administration
Situation générale :

Notre chiffre d'affaires de l'exercice 2022 s'est élevé à 376 214,9 €
Au cours de cet exercice nous avons réalisé un résultat de 1 133,33 €

Solvabilité : fonds propres / total bilan : -0,01
Liquidité : actifs circulants / dettes à court terme : 1,279
Le total des fonds propres s'élève à - 24 059,89 €

Affectation et prélèvements.

Résultat de l'exercice	1.133,33 €	
Affectation au capital et aux primes d'émission	0,00 €	
Affectation aux autres réserves	0,00 €	
Distribution du bénéfice	0,00 €	
Résultat reporté de l'exercice précédent	-31.393,22 €	
Résultat à reporter	-30.259,89 €	

Afin de satisfaire aux obligations légales en matière de droit comptable, nous avons incorporé les affectations dans les comptes annuels.

L'organe d'administration fait remarquer que les fonds propres sont négatifs à la clôture des comptes de sorte que l'article 5:153 §1 du CSA est applicable.

L'organe d'administration convoque l'assemblée générale afin de statuer sur la continuité de l'entreprise.

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

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

18-11-2020

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 08-06-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

16-11-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRLOT Pierre-Yves

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

SIZAIRE Quentin

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>1.008</u>	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>8.363</u>	
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	8.363	
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>15.014.409</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	15.010.145	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.264	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	15.023.780	

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
	Disponible		10/15	<u>5.000</u>	
	Indisponible		10/11	5.000	
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	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		
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		15		
	Charges fiscales		19		
	Grosses réparations et gros entretien		16		
	Obligations environnementales		160/5		
	Autres risques et charges		160		
Impôts différés					
			161		
			162		
			163		
			164/5		
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	15.018.780	
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	15.018.780	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	385	
Fournisseurs		440/4	385	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	15.018.395	
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	15.023.780	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	4.153	
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.197	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	220	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	736	
Produits financiers	6.4	75/76B	0	
Produits financiers récurrents		75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	736	
Charges financières récurrentes		65	736	
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903		
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904		
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

RÈGLES D'ÉVALUATION**Immobilisations incorporelles**

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

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations. Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

Constructions & aménagements	3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %
Matériel d'exploitation	10, 20, 25, 33.33 ou 50 %
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.

RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Status van de vergunning(en)		5	5	Bouwvergunningen zijn verleend voor beide projecten (Tessa & Giulia)
Complexiteit van de financiering		5	5	Financiering rechtstreeks toegekend aan de projectontwikkelaar van het project AF IMMO.
Ervaring van de projectontwikkelaar		5	5	Tot op heden heeft de heer Akan meer dan 10 jaar ervaring in de bouwsector. AF IMMO heeft echter maar één soortgelijke ontwikkeling gerealiseerd onder zijn naam.
TOTAAL			4,5	

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Geprojecteerd percentage eigen vermogen	21%	3	5	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Geprojecteerde ratio Eigen vermogen/ Quasi eigen vermogen	33%	1	5	0 tot 25% = exclusion ; 25 tot 35% = 1 ; 36 tot 45% = 2 ; 46 tot 55% = 3 ; 56 tot 65% = 4 ; +66% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	26%	2	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 40% = 3 ; 40 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Ratio Loan-to-Value	71%	3	5	0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	26%	3	5	0 tot 20% = 1 ; 20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijtperiode op de rente	Vanaf 01/10/2023	5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling	Bullet-lening (in fine)	2	5	Constante afschrijving van kapitaal = 5 ; Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	36 maanden	4	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
Voorwaarden voor het ter beschikking stellen van de middelen & verplichting tot vervroegde aflossing		5	5	Na de fondsenwerving wordt op naam de projectontwikkelaar bij IbanFirst een rekening geopend die bestemd is specifiek voor het project. Deze geblokkeerde rekening wordt gebruikt om de leveranciers van de projectontwikkelaar rechtstreeks te betalen.
Aangeboden aanvullende garanties		5	5	Ja = 5 ; Nee = Niet van toepassing Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling door de heer AKAN.
Hypotheekregistratie		5	15	Ja = 5 ; Nee = Niet van toepassing Hypothecaire inschrijving in eerste rang op een magazijn in Herstal getaxeerd op € 1.950.000.
TOTAAL			3,52	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	4,50	3	
Financiële criteria	3,52	5	
TOTAAL	3,89		

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

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

Administratief checklist		Opmerkingen
Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>	
Initieel aangifteformulier EPB	<input type="checkbox"/>	Management streeft naar een EPB A-score.
Afstand van het toetredingsrecht	<input type="checkbox"/>	Niet van toepassing.
Aankoopakte van de grond	<input checked="" type="checkbox"/>	Aankoopcompromis van het Giulia-project (notariële akte wordt afgerond).

Ecco Score Vastgoed

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	NVT	30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein	JA	35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen	NVT	40	
Lichte renovatie (frames)	NVT	40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	NVT	45	
Uitbreiding van het gebouw	NVT	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	NVT	55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	6,68	6,68	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	NVT	10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	JA	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	NVT	5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 170 (EPB C en lager)	NVT	0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	NVT	5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	JA	10	Op verzoek van Ecco Nova en Triodos koos de projectontwikkelaar voor een bouwmethode met een aantal materialen op biologische basis. De projectontwikkelaar heeft beroep gedaan op Natura Mater voor de selectie, ondersteuning en implementatie van deze materialen tijdens de constructiefase. De gebruikte materialen zijn onder andere houtvezel, lavasteen, grassen en jute, etc.
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%	NVT	0	
Goed of beter dan 45%	NVT	10	
Zeer goed of meer dan 55%	NVT	20	
Uitstekend of meer dan 65%	NVT	30	
Uitmundend of meer dan 85%	NVT	40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar	JA	3	10% van de appartementen in beide projecten die momenteel ontwikkeld worden, zullen toevertrouwd worden aan het A.I.S. (Agentschap voor sociale huisvesting van de Basse Meuse).
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk	NVT	10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	NVT	10	

Ecco score	65	Voldoende
-------------------	-----------	------------------

Categorisering van de Ecco-score

Onvoldoende

Voldoende

Goed

Zeer goed

Uitstekend

Ecco score minder dan 60

Ecco score tussen 60 en 70

Ecco score tussen 70 en 80

Ecco score tussen 80 en 90

Ecco score boven 90