

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN HORIZON FLERON DOOR FLERON IMMO SA VIA
ECCO NOVA BVBA (REF. 066-2019)**

Dit document is opgesteld door Ecco Nova BVBA en gevalideerd door par FLERON IMMO SA.

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

Datum van de informatienota: 23/10/2019

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

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.

De belangrijkste risico's voor de uitgevende instelling zijn als volgt:

- Risico's gebonden aan het wettelijk kader ;
- Juridische en fiscale risico's ;
- Risico's van contractbreuk door belanghebbenden (verzekeraar, aannemer, andere) ;
- Risico's gelinkt aan de bouw ;
- Risico's gebonden aan de planning van de uitvoering ;
- Onvoorziene risico's die het geraamde budget kunnen beïnvloeden ;
- Risico's gebonden aan de onzekerheid van de marktprijzen en de snelheid van de wederverkoop van de gebouwde eenheden ;
- Risico's gebonden aan de andere activiteiten van de projectontwikkelaar.

De belangrijkste risico's voor de aangeboden beleggingsinstrumenten zijn als volgt:

- Le De geleende sommen worden tot het verloop van de lening geïmmobiliseerd, een vooruitbetaling kan niet worden opgeëist ;
- Liquiditeitsrisico: de doorverkoop van het schuldbewijs is zeer onzeker (Ecco Nova organiseert geen secundaire handel) ;
- De lening is achtergesteld aan de huidige en toekomstige bankleningen.

Deze risico's hebben invloed op de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgevende instelling waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:

- Risico op volledig of gedeeltelijk verlies van kapitaal ;
- Risico van een ontbrekende of uitgestelde betaling van interesten ;
- Ledere rentestijging tijdens de immobilisatie van de geïnvesteerde sommen kan leiden tot een verlies van kansen ;
- In de veronderstelling dat de projectontwikkelaar overgaat tot een vervroegde aflossing van de geleende sommen, kan een daling van de rentevoet resulteren in een verlies van kansen en de niet-betaalde interesten vormen een inkomstendering.

De volledige risicoanalyse bevindt zich in bijlage aan deze informatienota.

Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen en uw risico te minimaliseren door uw leningen maximaal te diversifiëren.

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

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Fléron Immo SA (voorheen Horizon l'immobilière SA)							
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap							
	Ondernemingsnummer	BE 0873.726.609							
	Land van herkomst	Belgique							
	Adres	Rue Natalis 2							
	Website	4020 Liège							
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Vastgoedontwikkelaar : bemiddeling in aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed namens derden							
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;	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Horizon Pléiades SA</td> <td>99,9923%</td> </tr> <tr> <td>B.U.I.L.D. SA</td> <td>0,0077%</td> </tr> </tbody> </table>		Aandelen		Horizon Pléiades SA	99,9923%	B.U.I.L.D. SA	0,0077%
Aandelen									
Horizon Pléiades SA	99,9923%								
B.U.I.L.D. SA	0,0077%								

4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; 	<p>Uit de analyse van de rekeningen op 30/09/19 blijkt een schuldvordering van 1.505.808 euro van Horizon Pléiades NV tegenover Fleron Immo NV, voornamelijk ontstaan uit de bijdrage in natura van de grond van het betrokken project.</p>
5°	<p>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</p>	<p>De heer Laurent Minguet, gedelegeerd bestuurder Invest Minguet gestion NV, manager, vertegenwoordigd door Mevrouw Barbara Gennari</p>
6°	<p>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;</p>	<p>Kosteloos mandaat van bestuurder</p>
7°	<p>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;</p>	<p>Nihil.</p>
8°	<p>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</p>	<p>Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of andere verbonden partijen.</p>
9°	<p>In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.</p>	<p>Nihil.</p>

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 is niet geauditeerd door een commissaris en werd evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	De huidige jaarrekeningen zijn niet gecontroleerd door een commissaris en werden niet onafhankelijk geverifieerd.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	Het bedrijf Fléron Immo SA verklaart dat, vanuit zijn perspectief, het netto werkkapitaal voldoende is voor de huidige verplichtingen.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Fléron Immo SA verklaart dat haar eigen vermogen 1.408.487,27 € bedraagt en haar schuld 1.934.625 € op 30/09/2019. De schulden zijn als volgt verdeeld : <ul style="list-style-type: none"> • 300.000 € overige achtergestelde schulden • 1.634.625 € aan schuld voor maximaal één jaar. Deze schulden zijn als volgt verdeeld : <ul style="list-style-type: none"> ○ Bank- en overige schulden: 1.604.530 € ○ Commerciële schulden : 12.093 € ○ Belasting-, lonen- en sociale schuld : 18.002 €
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.	Sinds de afsluiting van het boekjaar 2018, heeft Fléron Immo een kapitaalverhoging ondergaan in de vorm van een bijdrage in natura aan de grond waarop het project Fléron zal worden gebouwd. Fléron Immo heeft ook een bankkrediet van 8.124.000 € verkregen voor de realisatie van het project. Uit deze transacties resulteert een voorschot van Fléron Immo aan de hoofdaandeelhouder van 1.505.808eur

C. Uitsluitend wanneer de aanbieder en de uitgevende instelling verschillende personen zijn: identiteit van de aanbieder

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BVBA

	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Nihil

2° Beschrijving van de mogelijke relaties tussen de aanbieder en de uitgevende instelling.

Nihil.

D. Uitsluitend wanneer de aangeboden beleggingsinstrumenten een onderliggend actief hebben: beschrijving van het onderliggende actief

1° beschrijving van het onderliggend actief;

Niet van toepassing.

2° indien het onderliggend actief van de aangeboden beleggingsinstrumenten een vennootschap is, informatie overgenomen in de punten A en B betreffende deze vennootschap.

Niet van toepassing.

Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	2.000.000 €
2°	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	20.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 20.000 € per schijf van 500 €
4°	Openingsdatum van het aanbod	25/10/2019

	Sluitingsdatum van het aanbod	30/11/19 Indien het totaalbedrag van de aanbidding echter niet bereikt is op deze datum, zal het aanbod worden verlengd tot 15/12/19.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	15€ incl. BTW

B. Redenen voor de aanbidding

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

FLERON IMMO is op zoek naar 2.000.000€ voor de aanvulling van haar eigen kapitaal om toegang te krijgen tot een bankkrediet voor de bouw en verkoop van 35 appartementen en 17 huizen in Fléron.

Het bedrijf Fléron Construct, volle dochteronderneming van Fléron Immo, zorgt voor de bouw. De bankfinanciering wordt aangegaan in mede-aansprakelijkheid tussen Fléron Immo en Fléron Construct. De door Fléron Immo opgehaalde fondsen worden dus uitgeleend en gebruikt door Fléron Construct.

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

Het project voor vastgoedontwikkeling in Fléron bestaat uit de bouw van 35 appartementen en 17 huizen voor een totale investering van 11.483.985€, inclusief de waarde van de grond, de kosten voor de bouw, ontwikkeling en verkoop en de financiële kosten.

Deze investering wordt als volgt gefinancierd:

- Achtergestelde schuld via Ecco Nova : 2.000.000€
- 5 voorverkochte appartementen : 1.460.000€
- Bankkrediet : 8.124.000 €

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

Zie vorige paragraaf.

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningsovereenkomsten
----	-------------------------------------------------	------------------------------------------

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 01/12/2024.
	Terugbetalingsvoorwaarden	Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid.
4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	De terugbetaling van de onderschreven lening is ondergeschikt aan de terugbetaling van lopende en toekomstige bankleningen. De voorwaarden voor achtergesteldheid worden gedetailleerd beschreven in het schuldbewijs in de bijlage.
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	De rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 5%. De interesten beginnen te lopen op 01/12/19 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenuitkering	De interesten worden betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving, onder voorbehoud van de toepassing van de ondergeschiktheid.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

B. Uitsluitend in het geval waarin door een derde een garantie wordt toegekend in verband met de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garant en van de garantie

Onherroepelijke garantie op eerste verzoek (zie document in bijlage) :

Het bedrijf Mimob NV, BE0825.749.023, met hoofdzetel te 4020 Luik, Rue Natalis 2, staat onvoorwaardelijk en onherroepelijk garant voor elke investeerder van beleggingsinstrumenten om, op diens eerste schriftelijke verzoek, de correcte en onmiddellijke betaling uit te voeren van alle bedragen die door de uitgevende instelling verschuldigd zijn aan de investeerder in het kader van beleggingsinstrumenten, in geval van schending van haar verbintenissen op de vervaldag.

In geval van wanbetaling van Mimob NV, biedt het bedrijf Invest Minguet Gestion NV, BE0472.499.470, een bijkomende garantie aan de investeerders (zie document in bijlage).

BIJLAGEN

Schuldbewijs met betrekking tot de campagne

Jaarrekeningen van het bedrijf Fléron Immo, voorheen Horizon l'immobilière voor de laatste twee boekjaren

Gedetailleerde risicoanalyse

Onherroepelijke garantie op eerste verzoek van moedermaatschappij Mimob NV

Bijkomende garantie van het bedrijf Invest Minguet Gestion NV

Schuldvordering

Referentie : NUM_COMM_STRUCTUREE

Uitgebracht op 25/10/2019

FLERON IMMO

Vertegenwoordigd door Laurent Minguet
Rue Natalis 2 4020 Liège
04 2233735
factures@minguet.be
BE0873.726.609

Hierna genoemd 'de LENER'

Houder:

VoornaamFamiliennaam

X Straat en nummer XXXXX
Stad/Gemeente
Land
Rijksregisternummer XXXXXXXXX
Telefoon
Email

Hierna genoemd 'de UITLENER'

Inleiding :

De UITLENER is een natuurlijk of rechtspersoon.

De LENER is een Projectontwikkelaar inzake duurzame energieproductie of energiebesparing.

De UITLENER heeft, via raadpleging van de website van Ecco Nova (www.econova.com), kennis genomen van de zoektocht van de LENER naar financiering om een project op poten te zetten (hierna 'het Project').

Deze overeenkomst (hierna 'de Overeenkomst'), waarbij de UITLENER aan de LENER een bedrag ter beschikking stelt dat gebruikt zal worden om het Project te financieren, heeft bijgevolg tot doel de modaliteiten van de relatie tussen UITLENER en LENER vast te leggen.

ARTIKEL 1 : BEDRAG EN DUUR VAN DE LENING

De UITLENER staat de LENER een lening toe van 1000 euros. Deze lening heeft een duur van 60 maanden.

ARTIKEL 2 : VOORWERP VAN DE LENING

De UITLENER erkent kennis genomen te hebben van het Project HORIZON FLÉRON op de website van Ecco Nova en dit vrij te hebben kunnen nakijken. De lening beoogd voor de financiering van dit project zal uitsluitend hiertoe gebruikt worden.

De LENER verbindt zich ertoe het voorziene gebruik van de lening te garanderen.

ARTIKEL 3 : STARTDATUM VAN DE LENING EN TERUGBETALING VAN DE GELDEN

De startdatum van de lening is 30-11-2019, op welke datum de LENER de beschikking zal hebben over het geleende bedrag.

De interesten beginnen te lopen vanaf 01-12-2019.

ARTIKEL 4 : AFBETALING VAN DE LENING

4.1- Schema van de afbetaling

Het schema voor de terugbetaling van het kapitaal en de betaling van de interesten is het volgende.

Maand	Jaarlijkse termijn	Kapitaalafbetaling	Interesten
01/12/2020	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/12/2021	50,00 €	0,00 €	50,00 €

Maand	Jaarlijkse termijn	Kapitaalafbetaling	Interesten
01/12/2022	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/12/2023	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/12/2024	1.050,00 €	1.000,00 €	50,00 €
Totaal	1.250,00 €	1.000,00 €	250,00 €

4.2- Interestvoet

De jaarlijkse interestvoet bedraagt 5.00%, wat neerkomt op een globaal rendement van 25.00% op de volledige looptijd van de lening. Deze interestvoeten zijn bruto-voeten, voor belastingen, en onverminderd de verplichting om roerende voorheffing in te houden aan de bron of in hoofde van de begunstigde van de interesten belastingen te betalen.

4.3- Kosten verbonden aan de contactlegging

Enkel de administratieve kosten, ten belope van 15 euros, BTW inbegrepen, dienen door de UITLENER aan Ecco Nova betaald te worden voor deze overeenkomst. Deze kosten zullen samen met het geleend bedrag aan de LENER gestort worden die de kosten zal overmaken aan Ecco Nova

ARTIKEL 5 : VERKLARINGEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE LENER

De LENER verklaart, erkent en garandeert dat :

- Hij aanvaardt zonder enig voorbehoud de algemene gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova ;
- Vanaf de datum dat het Project online kwam is er niets gebeurd, noch juridisch, financieel, economisch noch sociaal, dat substantiële invloed kan hebben op zijn juridische situatie met betrekking tot de uitoefening van zijn activiteit, de vergunningen of toelatingen die eruit voortkomen;
- De beschrijving van het Project die beschikbaar is op de website Ecco Nova is in overeenstemming de werkelijkheid ;
- Hij heeft een volledige studie van het Project, de levensvatbaarheid en de opportuniteit ervan uitgevoerd;
- Geen enkel geding, vordering, proces of administratieve procedure die hem zou kunnen verhinderen zijn activiteit uit te voeren gaande is of naar zijn weten tegen hem gericht wordt op dit ogenblik;

De LENER verklaart, erkent en verbindt zich ertoe:

- Het volledige bedrag van de lening te besteden aan de financiering van het Project HORIZON FLÉRON
- Het volledige bedrag van de lening terug te betalen binnen de overeengekomen termijn en volgens de bij deze overeenkomst gevoegde afbetalingstabel (zie Artikel 4 hierboven);
- De UITLENER te informeren over alle feiten of gebeurtenissen die gevolgen kunnen hebben voor het verderzetten van zijn activiteiten;
- De UITLENER te informeren over alle feiten of gebeurtenissen die de gehele of gedeeltelijke terugbetaling van de lening zouden kunnen verhinderen;
- En meer in het algemeen de UITLENER te informeren over alle feiten of gebeurtenissen die de Overeenkomst zouden kunnen wijzigen ;
- De verplichtingen uit deze Overeenkomst niet over te dragen, af te staan of over te laten zonder voorafgaand de UITLENER hierover in te lichten en deze te verzekeren dat zijn verplichtingen, in het bijzonder de volledige terugbetaling van de lening en de betaling van de interesten, volledig gerespecteerd en nageleefd zullen worden;

ARTIKEL 6 : VERKLARINGEN EN VERPLICHTINGEN VAN DE UITLENER

De UITLENER verklaart, erkent en verbindt zich ertoe dat:

- Hij zonder voorbehoud de algemene gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova heeft aanvaard;
- Hij meerderjarig en handelingsbekwaam is om de Overeenkomst te sluiten;
- Hij de inhoud van deze Overeenkomst heeft begrepen en de gevolgen van de eraan verbonden verplichtingen heeft ingeschat;
- Er niets is dat zich verzet tegen de verplichtingen die hij aangaat onder deze Overeenkomst, noch iets dat hem hiervan weerhoudt;
- Hij vrij het Project HORIZON FLÉRON gekozen heeft, dat hij dit begrijpt en dat hij een lening wenst te geven om dit Project HORIZON FLÉRON te financieren;
- Hij weet dat elke lening een risico op niet-betaling inhoudt en dat hij bijgevolg zijn investering dient aan te passen in functie van zijn persoonlijke financiële draagkracht. Hij erkent dat Ecco Nova niet aansprakelijk gesteld kan worden ingeval de LENER de lening niet terugbetaald;

- Hij zich niet zal bezighouden met de activiteiten of de organisatie van de LENER;
- De geleende bedragen op regelmatige wijze ontvangen zijn door de UITLENER en er geen verplichtingen vanwege derden op rusten.

ARTIKEL 7 : VERVROEGDE OPEISBAARHEID - BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST

7.1 : Vervroegde opeisbaarheid

Het volledige bedrag van de lening en eventuele interesten of het nog te betalen bedrag ingeval er een gedeelte reeds afbetaald is, zullen onmiddellijk vervroegd opeisbaar zijn, onder meer in volgende gevallen :

- Beëindiging van de activiteit van de LENER, en dit ongeacht de reden;
- Ontbinding van de juridische structuur van de LENER;
- Economische en financiële moeilijkheden die de situatie van de LENER onherroepelijk aantasten;
- Indien de LENER eender welke verplichting uit deze Overeenkomst niet zou naleven.

7.2 – Beëindiging van de Overeenkomst door de vervroegde opeisbaarheid

Wanneer het bedrag vervroegd opeisbaar wordt, zal de Overeenkomst automatisch beëindigd worden.

ARTIKEL 8 : BELASTINGEN

Indien van toepassing, zal de roerende voorheffing aan de bron worden afgehouden door de KREDIETNEMER

ARTIKEL 9 : GEEN AFSTAND

Het feit dat de UITLENER enig recht dat voortvloeit uit deze overeenkomst of uit de wet niet of slechts gedeeltelijk zou uitoefenen, of zou wachten met de uitoefening ervan kan in geen geval beschouwd worden als een afstand van dit recht.

ARTIKEL 10 : PERSOONSGEGEVENS

Voor deze afdeling hebben de termen hieronder beschreven de volgende betekenis:

"persoonsgegevens ", informatie met betrekking tot de betrokken persoon, i.e. de UITLENER.

De partijen erkennen dat de uitvoering van deze overeenkomst de verwerking van persoonsgegevens kan inhouden en dat de LENER verplicht is om zijn verplichtingen op grond van de privacywetgeving die de behandeling van persoonsgegevens regelt.

Enkel de LENER heeft de toestemming om de persoonsgegevens te gebruiken, op te slaan en te behandelen op voorwaarde dat (i) dergelijke behandeling noodzakelijk is voor de uitvoering van deze overeenkomst en (ii) dat zij in overeenstemming is met de toepasselijke wetgeving.

ARTIKEL 11 : TAAL VAN DE OVEREENKOMST - TOEPASSELIJK RECHT EN TOEWIJZING VAN BEVOEGDHEID

Het Belgische recht is van toepassing op de interpretatie en uitvoering van deze Overeenkomst.

Bijgevolg dient elk geschil dat voortvloeit uit deze Overeenkomst onderworpen te worden aan het Belgische recht en voorgelegd worden aan een bevoegde Belgische rechtsmacht.

In geval van geschil verbinden de Partijen zich ertoe om eerst een minnelijke regeling te zoeken via Ecco Nova die als bemiddelaar zal optreden.

ARTICLE 12 : VERVROEGDE TERUGBETALING

De kredietnemer kan op elk moment het geleende kapitaal, geheel of gedeeltelijk, vroegtijdig aflossen.

In geval van vroege gehele of gedeeltelijke terugbetaling, is de kredietnemer een herbeleggingsvergoe-ding verschuldigd die gelijk is aan 3 maanden interesten berekend op het vroegtijdig terugbetaalde bedrag en aan de rentevoet vermeld in punt 4.2. De kredietnemer is eenzelfde vergoeding verschuldigd in geval van een gedwongen vervroegde aflossing.

ARTICLE 13 : GARANTIES

Het bedrijf Mimob NV, BE0825.749.023, met hoofdzetel te 4020 Luik, Rue Natalis 2, staat onvoorwaardelijk en onherroepelijk garant voor

elke investeerder van beleggingsinstrumenten om, op diens eerste schriftelijke verzoek, de correcte en onmiddellijke betaling uit te voeren van alle bedragen die door de uitgevende instelling verschuldigd zijn aan de investeerder in het kader van beleggingsinstrumenten, in geval van schending van haar verbintenissen op de vervaldag.

In geval van wanbetaling van Mimob NV, biedt het bedrijf Invest Minguet Gestion NV, BE0472.499.470, een bijkomende garantie aan de investeerders.

Deze garanties zijn opgenomen als bijlage bij de informatie nota 066-2019.

ARTICLE 14 : ACHTERSTELLING

De lening is achtergesteld. Dit betekent dat in situaties van mededinging van alle schuldeisers op het volledige vermogen van de kredietnemer, de achtergestelde schuldeiser onherroepelijk afstand doet van zijn recht op een gelijke behandeling met de andere, concurrente schuldeisers. Dienovereenkomstig, accepteert de achtergestelde schuldeiser dat de kredietnemer, in dezelfde situaties van mededinging, niet gedwongen wordt het kapitaal en de interest te betalen totdat alle andere schuldeisers betaald zijn of de nodige sommen hiervoor in consignatie zijn gegeven. Met alle andere schuldeisers worden bedoeld alle bevoorrechte en concurrente schuldeisers, anders dan de achtergestelde schuldeiser(s), ongeacht of hun schuld reeds bestond op het ogenblik van het sluiten van deze overeenkomst, dan wel later is ontstaan, en ongeacht of hun schuld een welbepaalde termijn heeft dan wel van onbepaalde duur is. De achtergestelde schuldeiser stemt hierdoor ook in om, in de bovengenoemde voorwaarden van de mededinging, op gelijke voet te worden behandeld met de andere achtergestelde schuldeisers, indien deze er zijn, ongeacht of hun schuld ontstaan is voor of na de sluiting van de huidige overeenkomst.

ARTICLE 15 : ACHTERSTANDSRENTE

In het geval van een vertraging van de terugbetaling, wordt de in artikel 4.2 genoemde rente verhoogd met 0,5 voor de overeenkomstige vertragingsperiode.

ARTICLE 16 : AFLOSSINGSVRIJE PERIODE

De interesten beginnen te lopen vanaf 01/12/2019 en zijn tot die datum onderworpen aan een aflossingsvrije periode.

FLERON IMMO vertegenwoordigd door Laurent Minguet

20	27/08/2019	BE 0873.726.609	15	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	19524.00117	A 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **HORIZON L'IMMOBILIERE**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: NATALIS

N°: 2

Boîte:

Code postal: 4020 Commune: Liège

Pays Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0873.726.609

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

03-05-2005

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

03-06-2019

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2018

au

31-12-2018

Exercice précédent du

01-01-2017

au

31-12-2017

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:

A 6.1.3, A 6.2, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.1, A 7.2, A 9, A 10, A 11, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

N°	BE 0873.726.609		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**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 l'entreprise

MINGUET LAURENT

VOIE DE LIEGE 57
4020 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 02-07-2018

Fin de mandat: 02-07-2024

Administrateur délégué

INVEST MINGUET GESTION

BE 0472.499.470
NATALIS 2
4020 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 31-08-2015

Fin de mandat: 31-08-2021

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

GENNARI BARBARA

WALTHERE DELVIGNE 12
4624 Romsée
BELGIQUE

N°	BE 0873.726.609		A 2.2
----	-----------------	--	-------

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 l'entreprise*,
- 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.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	ACTIF		
	FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		
	20		
	ACTIFS IMMOBILISÉS		
	21/28	0	<u>55.017</u>
	Immobilisations incorporelles		
6.1.1	21	0	0
	Immobilisations corporelles		
6.1.2	22/27	0	<u>55.017</u>
	Terrains et constructions		
	22		
	Installations, machines et outillage		
	23	0	108
	Mobilier et matériel roulant		
	24	0	54.910
	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>528.713</u>	<u>495.227</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	425.686	33.766
	Créances commerciales		
	40	411.877	33.766
	Autres créances		
	41	13.810	0
	Placements de trésorerie		
	50/53	34	46
	Valeurs disponibles		
	54/58	1.163	10.572
	Comptes de régularisation		
	490/1	101.828	450.843
	TOTAL DE L'ACTIF	528.713	550.244
	20/58		

N°	BE 0873.726.609	A 3.2
----	-----------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	114.659	4.390
Capital souscrit		10	325.000	325.000
Capital non appelé		100	325.000	325.000
Primes d'émission		101		
Plus-values de réévaluation		11		
Réserves		12		
Réserve légale		13		
Réserves indisponibles		130		
Pour actions propres		131		
Autres		1310		
Réserves immunisées		1311		
Réserves disponibles		132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		133		
	(+)/(-)	14	-210.341	-320.610
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
Provisions pour risques et charges		16		
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		163		
Impôts différés		164/5		
		168		
DETTES		17/49	414.053	545.854
Dettes à plus d'un an	6.3	17	300.000	22.925
Dettes financières		170/4	300.000	22.925
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	0	22.925
Autres emprunts		174/0	300.000	
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	114.053	522.656
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	0	9.065
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	46.959	32.064
Fournisseurs		440/4	46.959	32.064
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	3.079	33.048
Impôts		450/3	3.079	13.316
Rémunérations et charges sociales		454/9		19.732
Autres dettes		47/48	64.015	448.480
Comptes de régularisation		492/3	0	272
TOTAL DU PASSIF		10/49	528.713	550.244

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	189.532	-47.649
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70	394.008	372.020
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	204.476	435.756
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62	73.378	198.807
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	0	22.420
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	507	1.610
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	115.647	-270.486
Produits financiers	6.4	75/76B	14.508	9.050
Produits financiers récurrents		75	0	0
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	14.508	9.050
Charges financières	6.4	65/66B	19.886	13.341
Charges financières récurrentes		65	4.956	13.341
Charges financières non récurrentes		66B	14.930	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	110.269	-274.778
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		818
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	110.269	-275.596
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	110.269	-275.596

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-210.341	-320.610
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	110.269	-275.596
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-320.610	-45.014
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-210.341	-320.610
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0873.726.609	A 6.1.1
----	-----------------	---------

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	XXXXXXXXXXXX	6.405
8029		
8039	6.405	
8049		
8059	0	
8129P	XXXXXXXXXXXX	6.405
8079		
8089		
8099		
8109	6.405	
8119		
8129	0	
21	0	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXXXX	128.803
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169		
Cessions et désaffectations	8179	128.803	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	0	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXXXX	73.786
Mutations de l'exercice			
Actés	8279		
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	73.786	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	0	

N°	BE 0873.726.609	A 6.3
----	-----------------	-------

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Codes	Exercice
42	0
8912	300.000
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	0
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	0

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTE GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

RÉSULTATS

PERSONNEL ET FRAIS DE PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	1,7	
76	14.508	9.050
76A		
76B	14.508	9.050
66	14.930	
66A		
66B	14.930	
6503		

N°	BE 0873.726.609		A 6.8
----	-----------------	--	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

10.... Capital

Le montant du capital souscrit est fixé par les statuts sociaux. Il ne peut être régulièrement modifié que dans le cadre d'une modification aux statuts, conformément au droit des sociétés. Les apports en capital sont portés à leur valeur nominale en cas d'apports en espèces. Les apports en nature sont évalués à leur valeur conventionnelle.

17-42.... Dettes

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Les soldes débiteurs sont, à la date de clôture des comptes, reclassés sous les créances à l'actif du bilan, s'ils représentent des montants significatifs.

40.... Créances

Les créances commerciales sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis, ou lorsque la valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nominale.

49.... Comptes de régularisations

Les produits et charges à reporter sont évalués selon le prorata du temps de façon à ce que les comptes de l'exercice reprennent les produits et les charges qui le concernent.

55.... Placement de trésorerie et valeurs disponibles.

Les placements et valeurs disponibles sont comptabilisés à leur valeur nominale à l'exception des titres à revenus fixes, comptabilisés à leur prix d'acquisition. Les placements font l'objet de réductions de valeur si leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur nominale.

=>> Justification de l'application des règles comptables de continuité:

La société va prendre en charge la gestion d'un nouveau chantier qui lui permettra de dégager du bénéfice.

Eu égard à ce qui précède, le Conseil d'administration propose aux actionnaires de se prononcer en faveur de la poursuite des activités de la société en dépit des pertes subies les années antérieures et d'accepter les mesures proposées par le Conseil d'administration en vue du redressement de la situation financière de la société.

N°	BE 0873.726.609	A 8
----	-----------------	-----

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise en vertu du Code des sociétés, art. 631 §2 et art. 632 §2; de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, art. 14 alinéa 4; de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation, art. 5.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège statutaire pour les personnes morales) et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	
HORIZON PLEIADES BE 0867.447.640 NATALIS 2 4020 Liège BELGIQUE	NOMINATIF	2.599	0	99,96
BUILD BE 0476.886.147 NATALIS 2 4020 Liège BELGIQUE	NOMINATIF	1	0	0,04

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

323

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)		(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	1,2	0,6	1,7	ETP	3,7	ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	2.074	828	2.902	T	6.251	T
Frais de personnel	102	52.445	20.933	73.378	T	198.807	T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105			
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110			
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120			
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121			
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134			
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0873.726.609	A 12
----	-----------------	------

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'exercice

Entrées

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Sorties

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305	3	1	3,8

Renseignements sur les formations pour les travailleurs au cours de l'exercice

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour l'entreprise

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

RISICOANALYSE

De belangrijkste risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling en de beleggingsinstrumenten, zijn opgenomen in deel 1 van de informatienota. De onderstaande analyse heeft als doel een kwalitatieve beoordeling te geven en deze risico's te beoordelen op basis van criteria die identiek zijn voor alle projecten die worden voorgesteld op Ecco Nova. Het resultaat is een risicoanalyse die varieert van 1 tot 5.

De Horizon Groupe, opgericht in 2004, heeft heel wat knowhow en ervaring opgebouwd waardoor het een solide speler is in de realisatie van vastgoedontwikkeling zoals het onderwerp van deze crowdfundingcampagne.

Sinds haar oprichting richt de Horizon groupe zich op de energie-efficiëntie van haar gebouwen, wat beantwoordt aan de groeiende vraag van kandidaat-kopers.

Aan het hoofd van de groep staat Laurent Minguet, Luikse serie-ondernemer, boegbeeld van het audiovisueel bedrijf EVS dat hij verliet in 2010 en manager van het jaar in 2004. De zakenman heeft zich onlangs teruggetrokken uit verschillende technologiebedrijven (Coretec Engineering, elektriciteits- en gasleverancier Mega alsook Wikipower) om zich te concentreren op vastgoed. Zijn financiële middelen en leidinggevende ervaring zijn van die aard dat ze het voorgestelde investeringsinstrument veiligstellen.

Naast de intrinsieke winstgevendheid van het project, dat een winstmarge van 12% voorziet, wordt de terugbetaling van de via Ecco Nova gecontracteerde schuld gegarandeerd door de bedrijven Mimob NV en IMG NV (garanties op eerste verzoek in bijlage) waarvan het eigen vermogen, volgens het BDO, 86,1 miljoen euro bedroeg op 31/12/18.

Het project van Fléron beschikt over een ideale ligging in de directe omgeving van het centrum van Fléron en zijn faciliteiten. De standing en het beoogde prijsniveau zijn in lijn met de lokale markt. Bijgevolg zijn er al 5 eenheden verkocht, wat neerkomt op 11% van de verkoop terwijl de werken nog maar net begonnen zijn. De verkoop gebeurt op plan onder de wet Breyne.

Ondanks de positieve reacties van de markt, gaat de Horizon groupe uit van een voorzichtige verkoopperiode van 5 jaar, inclusief de twee jaar die nodig zijn voor de werken.

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïsch = 5; Grote windmolen = 4; Hydro-elektriciteit = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biovergassing = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		5	4	Veel vergelijkbare projecten zijn al voltooid
TOTAAL		3,9		

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	NC	1	3	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Percentage bankdeelname	71%	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; +80% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	12%	2	10	0 à 3% = Uitsluiting; 3,1 tot 5% = 1; 5,1 tot 7% = 2; 7,1 tot 9% = 3; 9,1 tot 11% = 4; +11% = 5
Geraamde brutomarge bij gedwongen verkoop	-5%	1	10	0 à 110% = Uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Voorverkoop	11%	4	20	0 à 110% = Uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5

Einde van de respijtperiode op de rente	1/12/20	5	3	De rente gaat pas in vanaf 01/12/2019. 0 tot 3 maanden = 5; 4 tot 6 maanden = 4; 7 tot 9 maanden = 3; 10 tot 12 maanden = 2; 13 tot 15 maanden = 1 Lineair aflossing van net kapitaal = 5; Annuitair aflossing van de Hoofdsom = 4; Terugbetaling van de Hoofdsom aan het eind = 2
Type terugbetaling	In fine	2	5	
Looptijd van de lening	5 Jaar%	3	3	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1
Garanties	Garantie op eerste verzoek van de bedrijven Mimob en vervolgens IMG	5	20	Het geconsolideerde eigen vermogen van Mimob en IMG bedraagt 86,1 miljoen euro op 31/12/18 (bron BDO)
TOTAAL		3,36		

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,9	3	
Financiële criteria	3,4	5	
TOTAAL		3,56	

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

Categorisering van het risico	
CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)	Totale ranking hoger dan 4,5
CATEGORIE 2	Totale ranking tussen 3,5 en 4,5
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)

Checklist administrative	Commentaires
Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>
Initieel aangifteformulier EPB	<input checked="" type="checkbox"/>
Erfdienstbaarheid:	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afstand van het toetredingsrecht	<input checked="" type="checkbox"/> Tussen Fléron Immo en Fléron Construct
- Aankoopakte van de grond	<input checked="" type="checkbox"/> De grond is eigendom van Fléron Immo

MIMOB SA
Rue Natalis 2
4020 Liège

Garantie à première demande

Liège, le 24 octobre 2019

Madame, Monsieur,

Notre filiale, la société Fléron Immo SA (l'Émetteur), nous informe qu'elle sollicitera les membres de la plateforme de financement alternatif Ecco Nova (les Investisseurs) dans le cadre de la campagne de crowdlending « Horizon Fléron » afin de lever 2.000.000€ sous forme de prêts standardisés (Instruments de placement), tels que décrits dans la note d'information 066-2019.

Nous, la société Mimob SA, nous portons garant inconditionnellement et irrévocablement de tout investisseur dans les Instruments de placement relatifs à la campagne « Hcrizon Fléron » afin de procéder, à la première demande écrite de l'Émetteur et/ou en cas de manquement ces engagements de ce dernier à l'échéance prévue, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur aux Investisseurs au titre des Instruments de placement.

Cette garantie est régie par le droit belge, les éventuels litiges dans l'application ou l'interprétation de cette garantie seraient portés devant les tribunaux de Liège.

Sincères salutations,

La société MIMOB SA, représentée par Laurent Minguet

Date **24 OCT. 2019**

Signature



Laurent MINGUET
Administrateur Délégué

Invest Minguet Gestion SA
Rue Natalis 2
4020 Liège

Garantie à première demande

Liège, le 24 octobre 2019

Madame, Monsieur,

La société Fléron Immo SA (l'Émetteur), nous informe qu'elle sollicitera les membres de la plateforme de financement alternatif Ecco Nova (les Investisseurs) dans le cadre de la campagne de crowdlending « Horizon Fléron » afin de lever 2.000.000€ sous forme de prêts standardisés (Instruments de placement), tels que décrits dans la note d'information 066-2019, jointe en annexe.

La société Mimob SA s'est, par une garantie à première demande du 24 octobre 2019 (annexe), portée inconditionnellement et irrévocablement garante de tout Investisseur dans les Instruments de placement relatifs à la campagne « Horizon Fléron », afin de procéder, à la première demande écrite de l'Émetteur et/ou en cas de manquement des engagements de ce dernier à l'échéance prévue, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur aux Investisseurs au titre des Instruments de placement.

Par la présente, la société IMG SA, se porte également garant inconditionnellement et irrévocablement de tout Investisseur dans les Instruments de placement relatifs à la campagne « Horizon Fléron ». Cette garantie ne s'appliquera cependant que subsidiairement de celle donnée par la société Mimob SA, c'est-à-dire uniquement dans l'hypothèse où cette dernière devait rester en défaut d'honorer ses obligations découlant de ladite garantie à première demande.

Cette garantie est régie par le droit belge, les éventuels litiges dans l'application ou l'interprétation de cette garantie seraient portés devant les tribunaux de Liège.

Sincères salutations,

La société Invest Minguet Gestion SA, représentée par Laurent Minguet

Date **24 OCT. 2019**

Signature



Laurent MINGUET
Administrateur Délégué