

DOSSIER DE PRÉSENTATION

Projets photovoltaïques 'Greeni'

A destination des candidats investisseurs

Edité le 10 mai 2019

Pierre-Yves Pirlot

Quentin Sizaire

PRÉAMBULE

Ecco Nova est une plateforme de financement alternatif agréée par la FSMA, l'autorité belge des services et marchés financiers.

Le présent document a pour objectif de présenter un projet d'investissement destiné à contribuer à la transition énergétique.

Les informations communiquées émanent du porteur du projet qui en a assuré l'exactitude à Ecco Nova. Sur la base de ces informations, Ecco Nova a établi une analyse du risque et déterminé son niveau selon des critères qui lui sont propres.

Cette analyse indicative constitue une référence pour les candidats investisseurs qui ont, *in fine*, la possibilité d'évaluer l'opportunité d'investissement. En effet, Ecco Nova n'exerce aucune activité de conseil en investissement au sens de l'article 46, 9° de la loi précitée du 6 avril 1995 et ne fournit aucune recommandation personnalisée au sens de l'article 46, 10° de ladite loi.

Nous vous rappelons que tout investissement comporte des risques pouvant aller jusqu'à la perte partielle ou totale de votre capital.

Nous vous en souhaitons bonne lecture.

L'équipe Ecco Nova

Ecco Nova SPRL

Clos Chanmurly 13
4000 Liège
BE0649.491.214

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Page de garde	
Préambule	
Table des matières	1
Présentation du porteur du projet	2
Présentation du projet et de l'instrument de placement	3
Analyse de risque	5
Tableau de remboursement indicatif investisseur	8
 Annexe 1: titre de créance lié à la campagne de financement	
Annexe 2: Convention inter-créanciers	

PRÉSENTATION DU PORTEUR DE PROJET

Greeni SCRL est une société de projet (SPV) détenue par MJ Ventures dont l'actionnaire majoritaire est Emmanuel Jans.

MJ Ventures développe les projets qui sont ensuite construits et exploités par Greeni.

Greeni est donc dirigée par Emmanuel Jans qui a occupé plusieurs postes de gestion financière dans diverses organisations en Europe et en Asie, dont Mc Kinsey&Company.

En 2008, il fonde la société GreenPulse qui développe de nombreux projets en Belgique mais aussi au Sri Lanka. Il revend cette société quelques années plus tard pour se consacrer à d'autres projets avant de reprendre l'activité de développement de projets solaires via sa société de management MJ Ventures en 2017.

Cette société respecte les critères d'éligibilité au plan start-up, ce qui permettra aux Ecco-Investisseurs de bénéficier d'une exonération de précompte mobilier sur les intérêts générés durant les quatre premières années de leur prêt.



Emmanuel Jans dispose d'une solide expérience de développement et de gestion de centrales solaires comme en témoignent les références suivantes:

- Eternit en Belgique 1.000 kWc
- Gilbert De Clercq en Belgique 2.400 kWc
- Heineken en Belgique 1.800 kWc
- TVH en Belgique 3.000 kWc
- Hambantota au Sri Lanka 10.000kWc
- Inni en Belgique 580kWc
- Die Keure en Belgique 450kWc

Dénomination sociale

Statut juridique

Numéro d'entreprise

Date de constitution

Siège social

Administrateur délégué/Gérant

Actionnariat

Capital social

Porteur du projet

Greeni

CVBA

BE.0684.473.867

02/11/2017

Dorpsstraat 40

9831 Deurle

Emmanuel Jans

MJ Ventures (100%)

-

-

-

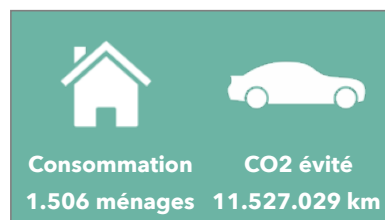
18 600 €

PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'INSTRUMENT DE PLACEMENT

La société coopérative Greeni est une société de projets mise en place par le développeur Green Pulse. Une fois l'ensemble des permis et autorisations nécessaires obtenus par Green Pulse, Greeni construit puis exploite les installations. Le portefeuille actuel d'un total de 3,8MWc, composé d'installations en service ou en construction imminente, est décrit ci-après.

Projet	UNITES	INNI (FL)	Die Keure (FL)	Decathlon (FL)	Buyse (FL)	Euroshoe (FL)	Bejar (BXL)
CAPEX (montant d'investissement)	€	553 000	440 000	670 000	248 000	787 754	643 102
Puissance électrique	kWc	580	450	790	240	1000	770
Production spécifique	kWh/kWc	958	921	930	954	945	855
Durée d'octroi des certificats verts	ans	15	10	10	10	10	10
Date de mise en service		Avril 2018	Janvier 2019	En construction	Mi 2019	Q2-Q3 2019	Q2-Q3 2019

Localisation des projets	Flandre/Bruxelles
Porteur du projet	Greeni CVBA
Type de projets	Photovoltaïque
Puissance électrique totale du portefeuille	3.830kWc
Investissement total	3 341 856 €
Banque partenaire	Belfius
Production électrique annuelle (MWh)	3 539
Production spécifique moyenne (kWh/kWc)	924
Equivalent en consommation ménages	1 506
Emissions de CO2 évitées (To/an)	1 614
Equivalent en km parcourus (km/an)	11 527 029



SOURCES DE FINANCEMENT DES DIFFÉRENTS PROJETS

Fonds propres	-35 125 €
Dettes subordonnées de rang 2	641 500 €
Dette subordonnée de rang 1 (Ecco Nova)	300 000 €
Banque	2 572 047 €
Total	3 478 422 €



Greeni présente une perte de 41.325,32€ pour son premier exercice. Cette perte s'explique par le décalage temporel entre la réalisation des projets (et la prise en compte d'amortissements qui en découle) et les premiers revenus générés par la production d'électricité.

Il résulte de la perte du premier exercice un niveau de fonds propres négatif de -35.125,32€. Néanmoins, des dettes subordonnées ont été contractées auprès des sociétés MJ Ventures et Green Pulse financée à hauteur totale de 441.500€.

Greeni a par ailleurs bénéficié du mécanisme du Winwinlening qui lui a permis de lever 200.000€ de dette subordonnée au taux particulièrement avantageux de 2%. Les investisseurs ayant participé à la levée de fonds en Winwinlening, notamment via Ecco Nova, bénéficient d'un crédit d'impôts de 2,5% sur ce taux d'intérêt ainsi que d'une garantie sur leur capital à hauteur de 30% via un crédit d'impôts également.

La dette levée par Ecco Nova dans le cadre de la présente levée de fonds sera prioritaire sur les dettes subordonnées existantes, de sorte que les fonds propres et quasi fonds propres s'élèvent à 606.375€, soit un ratio de solvabilité de 17,4%.

MONTANT À LEVER	SEUIL DE RÉUSSITE	INVESTISSEMENT MIN.	INVESTISSEMENT MAX.
300 000 €	150 000 €	500 €	5 000 €
DURÉE DU PRÊT (ANS)	TAUX D'INTÉRÊT BRUT **	RENDEMENT BRUT GLOBAL*	PREMIER REMBOURSEMENT
8	5 %	22,5 %	01/06/2020
FRÉQUENCE DE REMB.	AMORTISSEMENT DU CAPITAL	NIVEAU DE RISQUE	DURÉE DE LA CAMPAGNE
Annuelle	Constant	2	10/05/19-31/05/19

* Montant total des intérêts bruts attendus divisé par l'investissement initial

** Ce projet est éligible à une exonération, durant 4 ans, de précompte mobilier **sur les intérêts des premiers 15.000 euros prêtés par an**

*** Si l'objectif n'est pas atteint le 31/05 mais que le seuil de réussite est atteint, la campagne sera prolongée jusqu'au 15/05

ANALYSE DE RISQUE

Risques généraux liés au crowdlending

Investir sur Ecco Nova, comme tout investissement représente des risques:

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Le remboursement des sommes prêtées est susceptible d'intervenir après le remboursement d'autres titres ou dettes de la société
- Les sommes prêtées seront immobilisées jusqu'au remboursement selon l'échéancier et vous ne pourrez en réclamer le remboursement anticipé
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation de votre argent peut entraîner une perte d'opportunité
- Dans l'hypothèse où le porteur de projet procède à un remboursement anticipé des sommes prêtées, toute baisse des taux d'intérêts dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner
- Risque d'illiquidité : la revente de la créance est très incertaine (Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire)
- Risques liés au cadre réglementaire
- Risques juridiques et fiscaux

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible et de minimiser votre risque en diversifiant vos prêts au maximum.

Risques spécifiques liés au projet et à son porteur

Outre les risques intrinsèques de l'investissement sous forme de prêt tel que proposé sur Ecco Nova, les projets photovoltaïques de Greeni sont exposés, entre autres, aux risques spécifiques suivants:

- Risques liés au cadre réglementaire
- Risques de défauts techniques et technologiques
- Risque lié au prix de l'électricité et des certificats verts
- Risque lié à l'incertitude sur l'autoconsommation future de l'électricité produite (l'électricité injectée sur le réseau étant moins bien valorisée)

Evaluation du risque par Ecco Nova

Emmanuel Jans dispose d'une expérience de plus de 10 ans, et de nombreuses références dans le secteur du photovoltaïque industriel en Belgique ce qui en fait un développeur de choix pour l'étude, le développement et la construction d'une centrale solaire.

La technologie photovoltaïque est une des énergies renouvelables représentant le plus faible risque grâce à sa grande maturité technologique et l'excellente prédictibilité de son productible (sur base annuelle).

Greeni sollicite les Ecco investisseurs pour co-financer un portefeuille de projets situés en régions flamande et bruxelloise dont la puissance varie entre 200kWc et 1MWc environ.

La première installation, réalisée sur le toit de la société Inni à Courtrai, avait fait l'objet d'une campagne sur notre plate-forme fin 2017. Les premiers intérêts et tranche de capital ont été remboursés comme prévu en décembre 2018.

Le développement de nouveaux projets se fait via la société MJ Ventures, les risques liés à cette activité ne sont donc pas supportés par Greeni, le véhicule de financement et d'exploitation.

Les risques décrits ci-dessus sont mutualités entre les 6 différents projets actuels répartis sur deux régions. Il en résulte une diversification de nature à réduire le risque encouru par les créanciers. Green Pulse ambitionne d'ailleurs de réaliser d'autres projets via le même véhicule de financement, ces futurs projets ne font par définition pas partie de notre analyse. Il est néanmoins à noter que la politique de Greeni est de ne réaliser que des projets dont le taux de rentabilité sur fonds propres s'élève à minimum 8%.

Greeni présente une perte de 41.325,32€ pour son premier exercice. Cette perte s'explique par le décalage temporel entre la réalisation des projets (et la prise en compte d'amortissements qui en découle) et les premiers revenus générés par la production d'électricité.

Il résulte de la perte du premier exercice un niveau de fonds propres de -35.125,32€. Néanmoins, des dettes subordonnées ont été contractées auprès des sociétés MJ Ventures et Green Pulse finance à hauteur totale de 441.500€.

Greeni a par ailleurs bénéficié du mécanisme du Winwinlening qui lui a permis de lever 200.000€ de dette subordonnée au taux particulièrement avantageux de 2%. Les investisseurs ayant participé à la levée de fonds en Winwinlening, notamment via Ecco Nova, bénéficient d'un crédit d'impôts de 2,5% sur ce taux d'intérêt ainsi que d'une garantie sur leur capital à hauteur de 30% via un crédit d'impôts également.

Come décrit dans la convention inter-créanciers en annexe, la dette levée par Ecco Nova dans le cadre de la présente levée de fonds sera prioritaire sur les dettes subordonnées existantes, de sorte que les fonds propres et quasi fonds propres s'élèvent à 606.375€, soit un ratio de solvabilité de 17,4%.

Les plans financiers des différents projets du portefeuille démontrent une rentabilité suffisante pour permettre le remboursement de la dette contractée. Dette qui sera subordonnée au remboursement des dettes bancaires mais prioritaire vis à vis des dettes subordonnées existantes comme décrit précédemment.

Les principaux indicateurs financiers sont repris ci-dessous.

Le taux interne de rentabilité moyen s'élève à 6,1% hors levier bancaire.

Le taux de couverture de dette s'élève à 118%.

Le niveau de risque évalué par Ecco Nova en l'état actuel du portefeuille s'élève à 2.

Il est à noter que les indicateurs présentés sont susceptibles d'évoluer avec les projets qui seront ajoutés au portefeuille au cours du temps.

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible		5	5	Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Statut des projets	Divers	3	4	En service depuis plus d'un an = 5 ; En service depuis moins d'un an = 3 ; En développement/construction = 1 ; Portefeuille diversifié = 3
Expérience du porteur de projet		4	4	Nombreux projets développés et exploités en Belgique
Contrat de maintenance et garantie de disponibilité		3	2	Tous les projets font l'objet d'un contrat de maintenance et d'une couverture d'assurance matériel/perte de revenus
TOTAL		3,9		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres (dettes subordonnées de rang supérieur incluses)	17,4 %	2	3	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Taux de participation bancaire	73,9 %	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; +80% = 5
Taux interne de rentabilité moyen du portefeuille (TIR ou IRR)	6,1 %	2	3	0 à 3% = Exclusion ; 3,1 à 5% = 1 ; 5,1 à 7% = 2 ; 7,1 à 9% = 3 ; 9,1 à 11% = 4 ; +11% = 5
Taux de couverture de la dette min. du portefeuille (TCD ou DSCR)	118 %	2	10	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Date de premier remboursement	01/06/2020	5	3	Les intérêts commencent à courir dès la clôture de la campagne. 0 à 3 mois = 5 ; 4 à 6 mois = 4 ; 7 à 9 mois = 3 ; 10 à 12 mois = 2 ; 13 à 15 mois = 1
Type de remboursement	Amortissement constant du capital	5	5	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	8 ans	2	3	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garanties		5	10	Si pas de garant = 1 ; Si garant = Scoring Graydon en % divisé par 20 ; Portefeuille diversifié = 5
TOTAL	3,5			

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,9	3	
Critères financiers	3,5	5	
TOTAL	3,66		

NIVEAU DE RISQUE **2** Selon analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque	
CATEGORIE 1	Ranking total supérieur à 4,5
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4,5
CATEGORIE 3	Ranking total compris entre 2,5 et 3,5
CATEGORIE 4	Ranking total compris entre 1,5 et 2,5
CATEGORIE 5	Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Checklist administrative		Commentaires
Permis unique (construction exploitation)	☐	NA
Droit foncier pour l'implantation de la centrale	☒	
Subside octroyé par la région	☐	NA
Réservation des certificats verts	☒	
Accord du gestionnaire de réseau d'électricité	☒	
Convention avec le consommateur de l'électricité (PPA)	☒	
Convention de revente de l'électricité excédentaire injectée au réseau (PPA)	☒	

TABLEAU DE REMBOURSEMENT INDICATIF (INVESTISSEUR)

Montant prêté	1 000 €
Durée (années)	8
Taux d'intérêt brut	5 %
Type de remboursement	Annuités payées à terme échu. Remboursement du capital constant

Année	Annuité	Intérêts bruts	Amortissement en capital	Somme restant due
0				1 000,00 €
1	175,00 €	50,00 €	125,00 €	875,00 €
2	168,75 €	43,75 €	125,00 €	750,00 €
3	162,50 €	37,50 €	125,00 €	625,00 €
4	156,25 €	31,25 €	125,00 €	500,00 €
5	150,00 €	25,00 €	125,00 €	375,00 €
6	143,75 €	18,75 €	125,00 €	250,00 €
7	137,50 €	12,50 €	125,00 €	125,00 €
8	131,25 €	6,25 €	125,00 €	0,00 €
TOTAL	1 225,00 €	225,00 €	1 000,00 €	

Titre de créance

Référence : NUM_COMM_STRUCTUREE

Édité le 10/05/2019

Greeni CVBA
Représentée par Manu Jans
Dorpsstraat 40 9831 DEURLE
+32473899011
manu.jans@greenpulse.eu
BE 0684.473.867

Ci-après dénommé l'EMPRUNTEUR

Détenteur :

PrénomNom
X Rue et numéro XXXXX
Ville
Pays
N° de registre national XXXXXXXXX
Téléphone
Adresse email

Ci-après dénommé le PRETEUR

PRÉAMBULE :

Le PRETEUR est une personne physique ou une personne morale.

L'EMPRUNTEUR est un porteur de projet de production d'énergie durable ou d'économie d'énergie.

Le PRETEUR a eu, par la consultation du site internet d'Ecco Nova (www.econova.com), connaissance de la recherche par l'EMPRUNTEUR d'un financement ou refinancement destiné à la mise en oeuvre d'un projet (ci-après « Le Projet »).

Par conséquent, le présent contrat (ci-après « Le Contrat »), par lequel le PRETEUR met à disposition de l'EMPRUNTEUR une somme qui sera affectée au financement ou refinancement du Projet, a pour but d'exposer les modalités des relations entre le PRETEUR et l'EMPRUNTEUR.

ARTICLE 1 : MONTANT ET DUREE DU PRET

Le PRETEUR accorde et consent à l'EMPRUNTEUR un prêt d'un montant de 1000 euros. Ledit prêt est d'une durée de 96 mois.

ARTICLE 2 : OBJET DU PRET

Le PRETEUR reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu librement apprécier le Projet Greeni sur le site d'ECCO NOVA. Le prêt vise au financement ou refinancement de ce projet et sera utilisé exclusivement à cette fin.

L'EMPRUNTEUR s'engage et se porte fort du strict respect de l'affectation et de l'utilisation prévues du prêt.

ARTICLE 3 : DATE DE DEBUT DU PRET ET DEBOURSEMENT DES FONDS

La date de début du prêt est le 31-05-2019, date à laquelle l'EMPRUNTEUR disposera de la somme prêtée

ARTICLE 4 : REMBOURSEMENT DU PRET

4.1- Echéances de remboursement

L'échéancier de remboursement du capital et de versement des intérêts est le suivant :

Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts
Jun 2020	175,00 €	125,00 €	50,00 €
Jun 2021	168,75 €	125,00 €	43,75 €
Jun 2022	162,50 €	125,00 €	37,50 €

Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts
Jun 2023	156,25 €	125,00 €	31,25 €
Jun 2024	150,00 €	125,00 €	25,00 €
Jun 2025	143,75 €	125,00 €	18,75 €
Jun 2026	137,50 €	125,00 €	12,50 €
Jun 2027	131,25 €	125,00 €	6,25 €
Total	1.225,00 €	1.000,00 €	225,00 €

4.2- Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt annuel est de 5.00%, ce qui correspond à un rendement global de 22.50% sur toute la durée du prêt. Ces taux d'intérêt sont des taux bruts, hors fiscalité, sans préjudice de l'obligation de retenue à la source d'un précompte mobilier ou du paiement d'impôts dans le chef du bénéficiaire des intérêts.

4.3- Frais relatifs à la mise en relation

Seuls les frais administratifs s'élevant à 15 euros TVA comprise sont dus à Ecco Nova par le PRETEUR pour cette opération. Ces frais sont versés à l'EMPRUNTEUR avec le montant prêté et ce dernier s'engage à les restituer à Ecco Nova.

ARTICLE 5 : DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DE L'EMPRUNTEUR

L'EMPRUNTEUR déclare, reconnaît et garantit que :

- Il a accepté et sans réserve les conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova ;
- Depuis la date de mise en ligne du Projet, il n'est survenu aucun événement de quelle que nature que soit, juridique, financière, économique ou sociale, susceptible d'avoir des conséquences substantielles sur sa situation juridique au regard notamment de l'exercice de son activité et des agréments ou autorisations qui en ressortent ;
- La description du Projet disponible sur le site Ecco Nova est conforme à la réalité ;
- Il a procédé à une étude complète du Projet, de sa viabilité et de son opportunité ;
- Aucune instance, action, procès ou procédure administrative qui serait susceptible de l'empêcher voire de lui interdire d'exercer son activité n'est en cours ou, selon lui, n'est en passe de lui être intenté ;

L'EMPRUNTEUR déclare, reconnaît et s'engage à :

- Affecter le montant intégral du prêt au financement ou refinancement du Projet Greeni ;
- Rembourser l'intégralité du prêt au terme prévu et selon le règlement des échéances fixé ci-dessus (cf. Article 4 supra), sous réserve du principe de subordination ;
- Informer le PRETEUR de tous faits ou événements qui pourraient avoir des répercussions sur la poursuite de son activité ;
- Informer le PRETEUR de tous faits ou événements qui pourraient empêcher le remboursement en tout ou en partie du prêt ;
- Plus généralement, informer le PRETEUR de tous faits ou événements qui seraient susceptibles de modifier le Contrat ;
- Ne pas céder, transmettre ou transférer à un tiers ses obligations issues du Contrat sans en avoir informé préalablement le PRETEUR et assurer ce dernier que ses obligations, en ce particulièrement le remboursement intégral du prêt et le paiement des intérêts, seraient entièrement honorées et respectées ;

ARTICLE 6 : DECLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PRETEUR

Le PRETEUR déclare, reconnaît et garantit que :

- Il a accepté et sans réserve les conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova ;
- Il est majeur et a la capacité juridique pour conclure le Contrat ;
- Il a compris les termes du présent Contrat et a mesuré les conséquences de l'engagement attaché ;
- Rien ne s'oppose à ce qu'il s'engage au présent Contrat ni ne l'en empêche ;
- Il a librement choisi le Projet Greeni, qu'il l'a compris et qu'il souhaite réaliser le prêt aux fins de financement ou refinancement dudit Projet Greeni ;
- Il a connaissance que tout prêt comporte un risque de non remboursement et qu'en conséquence il doit moduler son investissement en fonction de ses capacités financières personnelles. Il reconnaît dès lors que Ecco Nova ne pourra être tenu responsable en cas de non remboursement par l'EMPRUNTEUR ;

- Il ne s'immiscera pas dans l'activité ou l'organisation de l'EMPRUNTEUR ;
- Les fonds prêtés ont été régulièrement perçus par le PRETEUR et sont libres de toutes obligations tierces ;

ARTICLE 7 : EXIGIBILITE ANTICIPEE – RESILIATION DU CONTRAT

7.1 : Exigibilité anticipée

Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, notamment en cas de :

- Cessation d'activité de l'EMPRUNTEUR, et ce, pour quelle que raison que ce soit ;
- Dissolution de la structure juridique de l'EMPRUNTEUR ;
- Non-respect de l'un des engagements pris par l'EMPRUNTEUR aux termes du Contrat ayant une incidence sur sa capacité de remboursement.

7.2 – Résiliation du contrat du fait de l'exigibilité anticipée

En cas d'exigibilité anticipée, le Contrat sera résilié automatiquement.

ARTICLE 8 : TAXES

S'il est d'application, le précompte mobilier sera retenu à la source par l'EMPRUNTEUR.

ARTICLE 9 : ABSENCE DE RENONCIATION

Tout droit du PRETEUR, résultant du Contrat ou qui y serait attaché du seul fait de la loi, que ce dernier n'exercerait pas ou partiellement, ou même tarderait à exercer, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation audit droit.

ARTICLE 10 : DONNEES PERSONNELLES

Aux fins de la présente section, les termes énoncés ci-dessous ont la signification suivante :

"données à caractère personnel", les informations relatives à la personne concernée, i.e. le PRETEUR.

Les parties reconnaissent que l'exécution du présent contrat peut exiger le traitement des données à caractère personnel et l'EMPRUNTEUR est chargé de se conformer à ses obligations respectives en vertu du droit de la protection des données qui régit le traitement des données personnelles.

L'EMPRUNTEUR est seulement autorisé à stocker, utiliser et traiter les données à caractère personnel à condition qu' (i) un tel traitement soit nécessaire pour l'exécution du présent accord, et (ii) qu' il soit conforme à la législation applicable.

ARTICLE 11 : LANGUE DU CONTRAT - LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

La législation applicable à l'interprétation et à l'exécution du présent Contrat est la législation belge.

Par conséquent, tout litige qui viendrait à survenir à l'occasion du présent Contrat sera soumis à la loi belge et se réglera devant une juridiction belge compétente.

En cas de litige, les Parties s'engagent à rechercher d'abord une solution amiable via Ecco Nova agissant ici en tant que conciliateur.

ARTICLE 12 : REMBOURSEMENT ANTICIPE

L'Emprunteur peut à tout moment rembourser par anticipation tout ou une partie du capital emprunté.

En cas de remboursement anticipé total ou partiel, l'emprunteur est redevable d'une indemnité de remploi égale à trois mois d'intérêts calculés sur le montant remboursé par anticipation et au taux d'intérêt repris au point 4.2. L'Emprunteur est redevable d'une même indemnité en cas de remboursement anticipé forcé.

ARTICLE 13 : GARANTIES

Aucune garantie de quelle que sorte que ce soit n'est adossée au prêt accordé aux termes du Contrat, ce que le PRETEUR reconnaît et

accepte sans condition ni réserve et ce, à titre définitif.

ARTICLE 14 : SUBORDINATION

Le prêt est subordonné au remboursement des crédits bancaires actuels et futurs. Les conditions de subordination sont décrites en détail dans la convention inter-créanciers en annexe.

ARTICLE 15 : INTERETS DE RETARD

En cas de retard de remboursement, le taux mentionné à l'article 4.2. sera majoré de 0,5 point sur la période de retard correspondant.

ARTICLE 16 : CONDITION SUSPENSIVE

Le Contrat est soumis à la condition suspensive suivante liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 31/05/19, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 150.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 15/06/19.

ARTICLE 17 : AVANTAGE FISCAL

L'Emprunteur s'engage à rester, sur base consolidée, une petite société au sens de l'article 15 du code des sociétés relatif aux petites sociétés afin que l'exonération du précompte mobilier prévue dans le plan start-up soit applicable pour les prêteurs éligibles.

L'Emprunteur s'engage à fournir la preuve que les conditions d'exonération sont respectées au plus tard le 31 mars de l'année qui suit celle sur laquelle porte l'exonération. Cette preuve consistera en un document mentionnant (1) le montant des intérêts payés au cours de l'année précédente ; et (2) que l'Emprunteur a rempli les conditions requises pendant cette année précédente (ou pendant la partie de cette année qui s'étend à partir de la date à laquelle le prêt a été conclu, s'il s'agit de l'année de l'emprunt).

Le Prêteur tiendra ce document à disposition de l'administration. L'Emprunteur en fournira copie à l'administration dans le même délai.

Greeni CVBA représentée par Manu Jans

La présente convention inter-cranciers (ci-après la "**Convention**") est conclue entre:

1/ **Greeni SCRL**, société coopérative à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est établi à Oudburg 64/201, 9000 Gent, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE0 684.473.867, valablement représentée par Emmanuel Jans, ci-après l'"**Emprunteur**",

Et

2/ **Greenpulse Finance SCRL**, société coopérative à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est établi à Oudburg 64/201, 9000 Gent, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0700.660.001, valablement représentée par Emmanuel Jans, ci-après le "**Prêteur Subordonné 1**",

Et

3/ **MJ Ventures SPRL**, société privée à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est établi à Oudburg 64/201, 9000 Gent, inscrite à la Banque carrefour des entreprises sous le numéro BE 0808.321.586, valablement représentée par Emmanuel Jans, ci-après le "**Prêteur Subordonné 2**",

Collectivement "**Les Parties**".

Après avoir rappelé que

Dans le cadre d'un appel publique à l'épargne sous forme de Prêts Standardisés Subordonnés de la société Greeni SCRL, qui seront commercialisés via la plateforme de financement alternatif Ecco Nova du XXX au XXX pour un montant total de XXX euros, l'Emprunteur s'est engagé à octroyer un droit de préférence aux Prêteurs Subordonnés ayant participé à cet appel publique à l'épargne ou "campagne de crowdlending". Ces créanciers sont dénommés ci-après les "**Prêteurs Subordonnés Crowd**";

L'emprunteur a conclu avec le Prêteur subordonné 1 la Convention de Prêt Subordonné 1a en date du 6 novembre 2018. Dans ce contexte, l'Emprunteur a une dette initiale de 22.500 euros envers le Prêteur Subordonné 1 ;

L'emprunteur a par ailleurs conclu avec le Prêteur subordonné 1 la Convention de Prêt Subordonné 1b en date du 18 décembre 2018. Dans ce contexte, l'Emprunteur a une dette initiale de 180.000 euros envers le Prêteur Subordonné 1 ;

L'emprunteur a encore conclu avec le Prêteur subordonné 1 la Convention de Prêt Subordonné 1c a en date du 3 avril 2019. Dans ce contexte, l'Emprunteur a une dette initiale de 150.000 euros envers le Prêteur Subordonné 1 ;

L'emprunteur a conclu avec le Prêteur subordonné 2 la Convention de Prêt Subordonné 2a en date du 16 octobre 2018. Dans ce contexte, l'Emprunteur a une dette initiale de 49.000 euros envers le Prêteur Subordonné 1 ;

L'emprunteur a conclu avec le Prêteur subordonné 2 la Convention de Prêt Subordonné 2b en date du 5 novembre 2018. Dans ce contexte, l'Emprunteur a une dette initiale de 40.000 euros envers le Prêteur Subordonné 1 ;

SANS PREJUDICE DES DROITS ET OBLIGATIONS ENVERS LES PARTIES FINANCIERES SENIOR, IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Définitions et interprétations

Les termes et expressions utilisés dans la présente Convention auront la signification qui leur est donnée ci-après:

- **"Date De décharge"** signifie la date à laquelle la Dette Senior et la Dette Subordonnée Crowd ont été intégralement et irrévocablement payées ou remboursées.
- **"Dette"** signifie toute Dette Senior ou Dette Subordonnée.
- **"Dette senior"** signifie toutes les obligations de paiement de sommes et dettes, réelles ou éventuelles, qui arrivent à échéance maintenant ou ultérieurement, dues ou payables par l'Emprunteur aux Parties Financières Senior en vertu de ou en relation avec la Convention de Crédit, y compris mais sans s'y limiter, la présente Convention, toutes les obligations ou dettes actuelles et futures de l'Emprunteur envers les Parties Financières Senior en raison d'amendements, d'augmentation ou de refinancement de la Convention de Crédit ou de tout autre Document de Financement Senior.
- **"Dette Subordonnée"** signifie toutes les obligations de paiement de sommes et dettes, réelles ou éventuelles, qui arrivent à échéance maintenant ou ultérieurement, dues ou payables par l'Emprunteur aux Prêteurs Subordonnés 1 et 2 en vertu de ou en relation avec les Conventions de Prêt Subordonné 1 et 2 ainsi que toute autre convention future, y compris mais sans s'y limiter, la présente Convention, toutes les obligations ou dettes actuelles et futures de l'Emprunteur envers les Prêteurs subordonnés 1 et 2 en raison d'amendements de la Convention de Prêt Subordonné.
- **"Dette Subordonnée Crowd"** signifie toutes les obligations de paiement de sommes et dettes, réelles ou éventuelles, qui arrivent à échéance maintenant ou ultérieurement, dues ou payables par l'Emprunteur aux Prêteurs Crowd en vertu de ou en relation avec les Titres de Créance, y compris mais sans s'y limiter, la présente Convention.
- **"Document de Financement Senior"** signifie la présente Convention et tous Documents de Financement, tels que définis dans les Conventions de Crédit.
- **"Parties Financières Senior"** signifie tout Prêteur Senior et toute Partie Financière telle que définie dans les Conventions de Crédit.
- **"Prêteurs Crowd"** signifie toute personne physique ou morale qui aura souscrit un prêt auprès de l'Emprunteur dans le cadre de l'appel public à l'épargne proposé via la plateforme de financement alternatif Ecco Nova du XXX au XXX pour un montant total de XXX euros.
- **"Titres de Créance"** signifie les conventions par lesquelles les Prêteurs Crowd ont participé à l'appel public à l'épargne commercialisé via la plateforme de

financement alternatif Ecco Nova du XXX au XXX pour un montant total de XXX euros.

Article 2 - Rang

2.1 Rang

La Dette aura le rang suivant en droits et priorités de paiement :

1. **En premier rang**, la Dette Senior ;
2. **En deuxième rang**, la Dette Subordonnée octroyée par les Prêteurs Subordonnés Crowd ;
3. **En troisième rang** et à rang égal, les Dettes Subordonnées octroyées par le Prêteur Subordonné 1 et les Dettes Subordonnées octroyées par le Prêteur Subordonné 2 ;

2.2 Dette Subordonnée

En complément de l'article 2.1 (Rang) et aussi longtemps qu'aucune situation de concours ne survient, les Prêteurs Subordonnés 1, 2 et Crowd, auront le droit de recevoir tous paiements en capital, intérêts et tous autres dus au titre des Conventions de Prêt Subordonné respectives, dans le respect de l'ordre des paiements ci-après ;

- Coûts d'exploitation des projets ;
- Taxes et impôts exigibles ;
- Fonds de roulement ;
- Remboursement en capital et paiement des intérêts de la Dette Senior ;
- Cash Sweep éventuel ;
- Paiement des intérêts et remboursement en principal de la Dette Subordonnée ;
- Paiement des frais de management non inclus dans le Business Plan ;
- Versement de dividendes ;

Article 3 – Dette subordonnée

3.1 Dette Subordonnée

Jusqu'à la Date de Décharge, le Prêteur Subordonné 1 et le Prêteur Subordonnée 2 ne pourront :

1. Demander ou recevoir le paiement, le remboursement ou le remboursement anticipé de tout montant en capital, intérêts ou autre du chef de la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a ou 2b, en nature ou en espèces, ou affecter toutes sommes ou toute priorité de l'Emprunteur à la décharge de la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b, sauf dans le respect de la présente Convention ;
2. Exercer tout droit de compensation du chef de la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b ;
3. Permettre de constituer ou laisser constituer toute sûreté ou toute garantie en relation avec la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b ;
4. Demander ou avoir un rang différent à celui défini à l'article 2.1 dans le cadre d'une procédure en insolvabilité, liquidation, faillite ou réorganisation de l'Emprunteur ;

5. Adopter ou omettre d'adopter toute action par laquelle le rang et/ou la subordination de la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b conformément aux termes de la présente Convention serait ou pourrait être compromise ;
6. Convertir la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b en parts du capital de l'Emprunteur ;
7. Le cas échéant, exercer ses droits de vote en qualité d'actionnaire de l'Emprunteur de manière à :
 - a. Permettre ou requérir de l'Emprunteur de payer, faire échoir, rembourser, rembourser anticipativement, acheter, échanger, racheter ou acquérir de quelque manière que ce soit la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b; ou
 - b. Permettre ou requérir l'Emprunteur de déclarer ou verser des dividendes ou autres distributions de relation avec le capital de l'Emprunteur ou l'échéance, le remboursement, la réduction, le rachat, l'annulation ou tout autre disparition de toute action détenue dans le capital de l'Emprunteur

3.2 Modification de la Convention de Prêt Subordonné

Jusqu'à la Date de Décharge, ni l'Emprunteur, ni le Prêteur Subordonné 1 ou 2, ne pourront modifier, renoncer ou donner un accord sur ou à quelque disposition que ce soit de la Convention de Prêt Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b qui pourrait :

1. Affecter de manière négative les droits des Prêteurs Crowd, ou les rangs/et ou Subordination prévue en vertu de la présente Convention ;
2. Entraîner une modification de la base de calcul de toute somme due en vertu de la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b ;
3. Imposer des obligations plus onéreuses à l'Emprunteur que celles contenues dans la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b, ou des obligations qui soient conflictuelles avec celles qui résultent des dispositions de la présente Convention ;
4. Imposer des obligations de paiement additionnelles à l'Emprunteur par rapport à celles en vigueur à la date de la présente Convention ;

A l'exception des modifications, renoncations ou accords de nature strictement technique ou administrative.

Article 4 – Déclarations et garanties

Le Prêteur Subordonné 1 et le Prêteur Subordonné 2 déclarent ce qui suit aux Prêteurs Crowd à la date de la présente convention :

1. Il est une société ou une association immatriculée au Registre des personnes Morales et, le cas échéant, à la Taxe sur la Valeur Ajoutée et existe valablement au regard des lois de son pays de constitution ;
2. Il a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses propriétés et autres actifs ;
3. Il a le pouvoir et la capacité de signer et d'exécuter ses obligations au titre de la présente Convention et la Convention de prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b, toute autorisation sociale, ainsi que toute autorisation requise selon les lois et règlements applicables a été obtenue et demeure valable, pour autoriser la signature et l'exécution par lui la présente Convention et de la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b, et aucune limitation de pouvoirs de prêter ne sera dépassée par lui de fait de la mise à disposition de la Dette Subordonnée 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b;
4. La conclusion et l'exécution de la présente Convention et de la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b sont conformes à son objet social ;

5. Toutes les formalités nécessaires à la validité et à l'opposabilité de la présente Convention et de la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b ont été effectuées ;
6. Les signataires en son nom de la présente Convention et la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b sont dûment habilités à cet effet ;

Article 5 – Engagements de l'Emprunteur

Jusqu'à la Date de la Décharge, l'Emprunteur n'accomplira aucun des actes suivants :

1. Payer, rembourser ou rembourser anticipativement tout montant en capital, intérêts ou autre du chef de la Dette Subordonnée, en espèces ou en nature, sauf dans le respect de la présente Convention ;
2. Effectuer toute compensation à l'égard de toute Dette Subordonnée ;
3. Établir ou autoriser le maintien de toute sûreté sur l'un quelconque des actifs, ou émettre une garantie pour, en relation avec, toute Dette Subordonnée ;
4. Adopter ou omettre d'adopter toute action par laquelle le rang et/ou la subordination de la Dette Subordonnée conformément aux termes de la présente Convention serait ou pourrait être compromise ;

Article 6 – Subordination en cas d'insolvabilité

Si:

1. Un cas de défaut survient ;
2. Un jugement, une ordonnance, une décision ou une résolution est pris ou adopté au sujet de la suspension des paiements, un moratoire relatif à la dette, une liquidation, une dissolution, une administration provisoire, une fermeture d'entreprise ou une réorganisation (amiable ou judiciaire) de l'Emprunteur ;
3. L'Emprunteur entre dans une réorganisation judiciaire, un accord amiable avec tous ses créanciers ou conclut des accords de quelque nature que ce soit en vue de restructurer tout ou partie de son endettement ;
4. Un curateur, un liquidateur, un administrateur provisoire, un mandataire ad hoc ou un séquestre ou tout autre mandataire similaire est désigné au sujet de l'Emprunteur ou de tout ou partie de ses actifs ; ou
5. Une sûreté est exécutée sur tout ou partie des actifs de l'Emprunteur ;
6. Ou un événement similaire survient dans quelque juridiction que ce soit ;

Survient, les Dettes Subordonnées 1a, 1b, 1c, 2a et 2b seront intégralement subordonnées en droit de paiement à la Dette Subordonnée Crowd, et ce, nonobstant les dispositions de l'Article 2.2 (Dette Subordonnée).

Dans ce cas, et jusqu'à la Date de Décharge, les Parties Financières Senior ont le droit de recevoir tous paiements et toutes distributions effectuées par l'Emprunteur en vue de les affecter au remboursement de la Dette Senior et la Dette Crowd, conformément à l'Article 7 (recouvrement).

Article 7 – Recouvrement

Toutes sommes et tous actifs reçus ou recouvrés par les Parties Financières Senior à titre de garantie de la Dette et toutes autres sommes payées aux Parties Financières Senior seront affectées conformément à l'ordre suivant :

1. **En premier lieu**, en vue du paiement de toute somme en capital ou intérêts et de toutes commissions, tous frais et toutes autres dus (y compris les intérêts courus sur ces sommes) tel que prévu dans les Documents de Financement Senior ;
2. **En second lieu**, en vue du paiement de toute somme en capital ou intérêts et de toutes commissions, tous frais et tous autres dus (y compris les intérêts courus sur ces sommes) tel que prévu dans les titres de créance relatifs à la Dette Subordonnée Crowd;
3. **En troisième lieu**, en vue du paiement de toute somme en capital ou intérêts et de toutes commissions, tous frais et tous autres dus (y compris les intérêts courus sur ces sommes) tel que prévu dans les Conventions de Prêt Subordonné 1a/1b/1c/2a et 2b
4. **En dernier lieu**, en vue du paiement du surplus (le cas échéant) à l'Emprunteur ou à toute autre personne qui y a droit.

Article 8 – Préservation de la dette

Nonobstant toute disposition de la présente Convention qui postpose, subordonne ou empêche le paiement de tout ou partie de la Dette Subordonnée Crowd, la Dette Subordonnée Crowd concernée sera réputée demeurer due et exigible.

Article 9 – Accords

Le Prêteur Subordonné 1 et le Prêteur Subordonné 2 ne pourront s'opposer à, et n'intenteront pas de poursuite judiciaire ou d'autre action à l'encontre de l'Emprunteur ou des Prêteurs Crowd du chef de :

1. La conclusion d'une convention (Titre de créance) entre l'Emprunteur et les Prêteurs Crowd ;
2. Toute demande ou condition imposée par ou au nom des Prêteurs Crowd en vertu des Titres de Créances ;

Qui soit en conflit ou qui cause la survenance d'un cas de défaut effectif ou potentiel en vertu de la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b. Le Prêteur Subordonné ne pourra s'opposer à un des actes décrits ci-dessus en raison de sa contrariété avec la Convention de Prêt Subordonné 1a, 1b, 1c, 2a et/ou 2b.

Article 10 – Droit applicable

La présente convention est soumise au droit belge.

Les éventuels litiges dans l'application ou l'interprétation de la convention seraient portés devant les tribunaux de Liège.

Fait à Liège, le XXX. 10/5/19

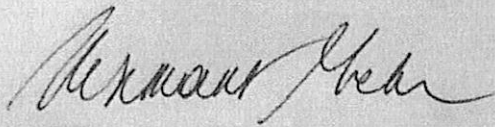
L'Emprunteur
Nom, Prénom :

Le Prêteur Subordonné 1
Nom, Prénom :

M

Titre :

Titre:



Le Prêteur Subordonné 2

Nom, Prénom : HESEMANJ MIEKE

Titre :