ecco nova
SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY

DOSSIER DE PRÉSENTATION

Projet Villa Astica à Kuurne

A destination des candidats investisseurs

Edité le 26/07/2019

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

Les informations communiquées émanent du porteur du projet qui en a assuré l'exactitude à Ecco Nova. Sur 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.

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

Nous vous en souhaitons bonne lecture.

L'équipe Ecco Nova

Ecco Nova SPRL

Clos Chanmurly 13
4000 Liège
BE0649.491.214

ecco nova
SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY

TABLE DES MATIÈRES

	Page
Page de garde	
Préambule	
Table des matières	1
1. Présentation de l'émetteur	2
2. Présentation du projet	3
3. Présentation de l'instrument de placement	4
4. Conditions de participation à la campagne	5
5. Tableau de remboursement indicatif investisseur	6
6. Analyse de risque	7
7. Localisation/Situation	10
8. Planning	10
9. Aspects énergétiques	11
Annexe 1: titre de créance lié à la campagne de financement	
Annexe 2 : Plans détaillés des lofts de la phase 1	

1. PRÉSENTATION DE L'ÉMETTEUR

Quadrimm est une société de promotion immobilière créée en 1996 par Etienne Vancoppenolle.

Etienne Vancoppenolle, architecte de formation, dirige par ailleurs le bureau d'architecture Arduenna localisé à Kuurne. Il dispose d'une solide expérience architecturale gérant entre trente et quarante dossiers en Belgique et à l'étranger (Pays-Bas, France, Allemagne, Maroc,…).

Quadrimm assure la maîtrise d'ouvrage et travaille en sous-traitance avec des corps de métier locaux. Il s'agit d'un activité de promotion-vente au sens où Quadrimm n'est pas entrepreneur.

Quadrimm vend les unités une fois construites et non sur plan. Parmi les plus belles références on peut noter :
- Immeuble de 5 appartements et 1 espace bureau au rez-de-chaussée à Izegem (projet qui a emporté le deuxième prix de la ville d'Izegem)
- Immeuble de 5 appartements et 1 espace bureau à Kuurne

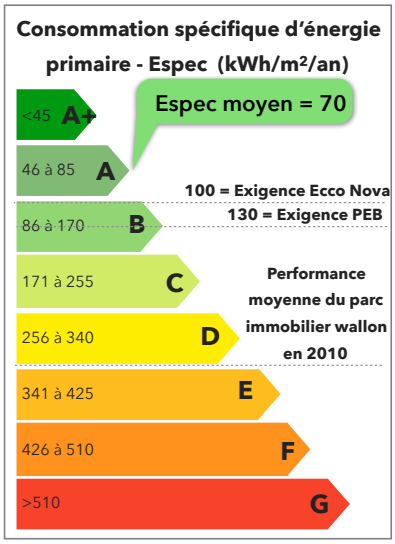
Arduenna, qui a réalisé les plans du projet visé et qui en assurera la maîtrise d'oeuvre, a une grande expérience dans la réalisation d'immeubles de rapport comme en témoignent les références suivantes (voir les photos sur le site www.arduenna-architect.be) :
- Immeuble de 6 appartements et 1 espace bureau pour Cofiemo à Kuurne
- Immeuble de 6 appartements et 1 espace commerciale pour la famille Hellyn à Kuurne
- Immeuble de 18 appartements à Kuurne pour la NV Woningbouw Vercruysse
- Immeuble de 23 appartements à Kuurne pour la NV Woningbouw Vercruysse
- Immeuble de 35 appartements sociaux à Overmere pour la SHM Hulp in Woningnood
- Immeuble de 20 appartements sociaux à Kuurne pour la SHM Eigen Gift Eigen Hulp

	Porteur du projet
Dénomination sociale	Quadrimm
Statut juridique	SPRL
Nom commercial	Quadrimm
Numéro d'entreprise	BE 0458.365.877
Date de constitution	09/07/1996
Siège social	Kerkstraat 25
	8520 Kuurne
Administrateur délégué/Gérant	Etienne Vancoppenolle
Actionnariat	Etienne et Ann Vancoppenolle-Vanmarcke (25%)
	Jef et Christine Deforche (25%)
	Kasper Deforche (25%)
	Covanco BVBA (25%)
Capital souscrit	55 000 €
Capitaux propres (31/12/18)	81 002 €

2. PRÉSENTATION DU PROJET

Quadrimm cherche à lever 375.000€ pour compléter ses fonds propres afin d'accéder à un crédit hypothécaire de 700.000€ pour financer la phase 1 de réaffectation d'un immeuble industriel en 11 lofts et appartements à haute performance énergétique à Kuurne.

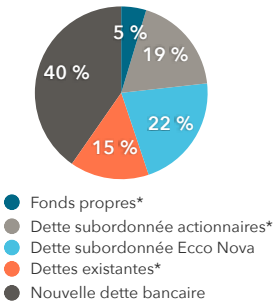
Localisation	Kuurne
Porteur du projet	Quadrimm
Type de projet	Immobilier
Typologie	Lofts
Nombre d'unités (phase 1)	5
Statut du projet	Prêt à être construit
Niveau de commercialisation (phase 1)	20 %
Architecte	Arduenna
Surface de construction (m²) (phase 1 - terrasses comprises et comptabilisées à 50%)	577,5
Surface moyenne par unité (m2)	115,5
Places de parking	8
Banque partenaire	KBC
Consommation spécifique d'énergie primaire moyenne (kWh/m2/an)	70 (E30)
Budget total (quotité terrain phase 1 +construction+parkings)	1 336 887 €
Budget à prévoir pour la phase 2	254 172 €
Budget global à financer	1 591 059 €
Prix moyen de la construction au m2 (HTVA et hors parkings)	1 390 €
Valeur vénale selon étude de marché du client	1 719 250 €
Prix de vente moyen au m2	2 700 €
Valeur en vente publique forcée	NC



SOURCES DE FINANCEMENT

Fonds propres*	81 002 €
Dette subordonnée actionnaires*	322 500 €
Dette subordonnée Ecco Nova	375 000 €
Dettes existantes*	257 168 €
Nouvelle dette bancaire	700 000 €
Total	**1 735 670 €**

*** Selon le bilan du 31/12/18**



3. PRÉSENTATION DE L'INSTRUMENT DE PLACEMENT

Nature de l'instrument de placement	Prêt standardisé
Devise	Euro
Taux d'intérêt annuel	6 %
Les intérêts commencent à courir le (et sont sujets à un délai de grâce à partir du moment de l'inscription jusqu'à cette date)	1/9/19
Durée du prêt	3 ans
Date du premier remboursement/paiement d'intérêt	01/09/2020
Date du dernier remboursement/paiement d'intérêt	01/09/2022
Type d'amortissement du capital	Remboursement in fine
Rang de l'instrument de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le prêt est subordonné. Il en résulte qu'en cas de concours de tous les créanciers sur l'ensemble du patrimoine du débiteur, le créancier subordonné fait irrévocablement abandon de son droit à un traitement égalitaire avec les autres créanciers chirographaires. En conséquence, le créancier subordonné accepte que le débiteur, dans ces mêmes situations de concours, ne soit obligé de le payer en capital et en intérêts qu'après que tous les autres créanciers auront été payés ou que les sommes nécessaires à cet effet sont déposées en consignation. Par tous les autres créanciers, l'on entend tous les créanciers privilégiés et chirographaires autres que le(s) créancier(s) subordonné(s), sans avoir égard au fait que leur créance existait déjà au moment de la présente convention ou lui est postérieure, ni au fait que leur créance est à durée déterminée ou indéterminée. Le créancier subordonné marque également son accord par la présente pour être traité, dans les hypothèses précitées de concours, à égalité avec les autres créanciers subordonnés, s'il en existe, que leur créance soit née avant ou après la conclusion de la présente convention. En revanche, le prêt est prioritaire sur les avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances ne pourront être remboursées aux associés qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée.
Remboursement anticipé	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.
Garanties	Aucune garantie de quelle que sorte que ce soit n'est adossée au prêt accordé aux termes du Contrat, ce que le prêteur reconnaît et accepte sans condition ni réserve et ce, à titre définitif.
Intérêts de retard	En cas de retard de remboursement, le taux sera majoré de 0,5 point sur la période de retard correspondant.

4. CONDITIONS DE PARTICIPATION À LA CAMPAGNE

Montant total de l'offre	375 000 €
Seuil de réussite (sinon prolongation de 2 semaines)	250 000 €
Investissement minimum	500 €
Investissement maximum	5 000 €
Date d'ouverture de l'offre	26/7/19
Date de clôture de l'offre	31/8/19
Frais à charge de l'investisseur	15 €
Exclusivité particulière octroyée à une communauté ciblée	NA
Conditions suspensives à lever pour le 30 septembre 2019	Octroi du crédit bancaire de min.700.000€
	Réussite de la campagne
	Signature d'une convention inter-créanciers pour matérialiser l'accord de priorité de la dette crowd
	Preuve de la régularisation de la situation dans les comptes courant d'associés

5. TABLEAU DE REMBOURSEMENT INDICATIF (INVESTISSEUR)

Montant prêté	1 000 €
Durée (années)	3
Taux d'intérêt brut	6 %
Taux global équivalent	18,00 %
Type de remboursement	Annuités payées à terme échu. Remboursement du capital in fine

Année	Annuité	Intérêts bruts	Amortissement en capital	Somme restant due
0				1 000,00 €
1	60,00 €	60,00 €	0,00 €	1 000,00 €
2	60,00 €	60,00 €	0,00 €	1 000,00 €
4	1 060,00 €	60,00 €	1 000,00 €	0,00 €
TOTAL	1 180,00 €	180,00 €	1 000,00 €	

6. 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 entrainer 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 des montants correspondant au maximum à 10% 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, le projet Villa Astica est exposé, entre autres, aux risques spécifiques suivants:

- Risques liés à la construction
- Risques de planning d'exécution
- Risques d'imprévus pouvant affecter le budget prévisionnel
- Risques liés à l'incertitude sur le prix et la rapidité de revente de unités construites

Evaluation du risque par Ecco Nova

Situé en plein centre de la petite ville Kuurne, le projet Villa Astica bénéficie d'une situation idéale proche de toutes les commodités. Le prix des unités est en ligne avec le marché local et le budget de construction permet de dégager une marge bénéficiaire brute confortable.

Le projet a été développé par le bureau d'architecture Arduenna qui en assurera la maîtrise d'oeuvre. Ce bureau, également situé à Kuurne, est spécialisé dans la construction d'immeubles de rapport comme en témoignent ses nombreuses références (voir présentation du porteur de projet).

La construction sera confiée aux sociétés Detrac pour le gros-oeuvre et Innotech pour les techniques spéciales. Deux sociétés aux situations financières saines. Le budget du projet a été établi sur base des devis de ces deux sociétés et du coup d'acquisition du bâtiment existant.

La société Quadrimm, qui assure la promotion du projet Villa Astica, a été fondée par Monsieur Etienne Vancoppenolle, également fondateur du bureau d'architecture Arduenna. Monsieur Vancoppenolle dispose d'une longue expérience dans la construction d'immeubles de rapport et connait particulièrement bien le marché immobilier local.

Quadrimm présente des fonds propres relativement limités, 81.001,82€ au 31/12/18. Les actionnaires ont cependant prêté 322.500€ à la société de sorte que les fonds propres et quasi fonds propres s'élèvent à 403.501,82€. En effet, les actionnaires ont marqué leur accord pour que la dette liée à la campagne de crowdlending soit prioritaire.

La société Quadrimm servira de véhicule de financement du projet Villa Astica. L'actif, qui s'élève au total à 660.669,50€ au 31/12/18, est actuellement principalement constitué du bâtiment à réaffecter, 456.730,79€ et d'un comptant courant d'associé de104.979,98€. Ce compte courant sera régularisé avant la mise à disposition des fonds, constituant ainsi une condition suspensive.

Quadrimm n'ayant généré aucun revenu en 2018, l'exercice comptable présente une légère perte de 4.620,44€ liée aux divers frais généraux. les premiers revenus sont attendus pour fin 2020 lors de la vente effective des premières unités.

Afin de compléter le financement du projet, Quadrimm contractera un crédit bancaire de 700.000€. Ce crédit sera octroyé par la banque KBC une fois la campagne de crowdlending réussie. Ce n'est qu'une fois le crédit octroyé par KBC que les fonds seront mis à disposition de Quadrimm.

Il résulte de notre analyse un risque moyen de niveau 3.

Critères techniques	**Valeur**	**Ranking**	**Poids**	**Commentaires**
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible		3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		3	4	
Solidité financière des entreprises de construction		3	4	Detrac et Innotech
TOTAL		**3,0**		

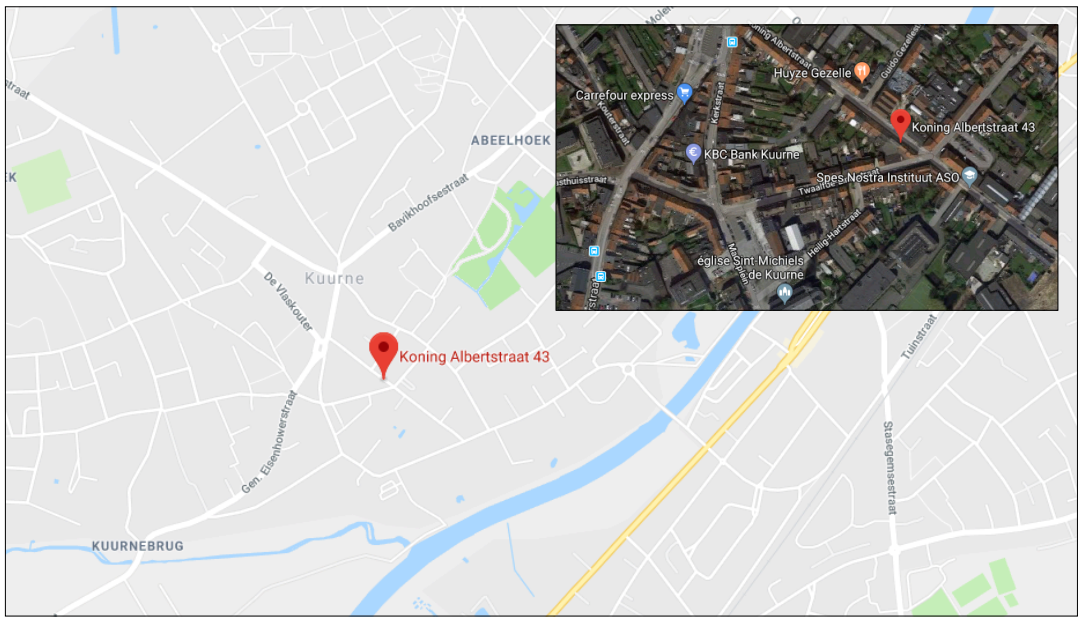
Critères financiers	**Valeur**	**Ranking**	**Poids**	**Commentaires**
Taux de fonds propres et quasi fonds propres	23,2 %	3	3	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Taux de participation bancaire	40,3 %	3	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; +80% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	29 %	2	10	Exclusion en dessous de 120% - 120 à 125% = 1 ; 126 à 135% = 2 ; 136 à 145% = 3 ; +145% = 4
Marge brute prévisionnelle en cas de vente forcée	NC	1	10	Exclusion en dessous de 110% - 110 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; +125% = 4
Date de premier remboursement	01/09/2020	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 du capital	In fine	2	5	Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	3 ans	4	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		2,75	10	Scoring CreditSafe en % divisé par 20
TOTAL		**2,4**		

Critères		**Valeur**	**Poids**	**Commentaires**
Critères techniques		3,0	3	
Critères financiers		2,4	5	
TOTAL	**2,62**			
NIVEAU DE RISQUE	**3**			**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 de construire	☑	
Formulaire de déclaration initiale PEB	☐	En cours - Niveau sous E30 annoncé
Foncier:		
- Renonciation du droit d'accession (RDA)	☐	Non applicable
- Acte d'achat du terrain et du bâtiment à rénover	☑	

7. LOCALISATION / SITUATION DU PROJET



BUS LE PLUS PROCHE
<0,2 KM

GARE LA PLUS PROCHE
3 KM

COMMERCES
<1 KM

ECOLES PRIMAIRE ET SECONDAIRE
<1 KM

8 PLANNING PRÉVISIONNEL

30/09/2019
Mise à disposition des fonds levés

Septembre 2019 à août 2020
Travaux de construction

4ème trimestre 2020
Réception provisoire

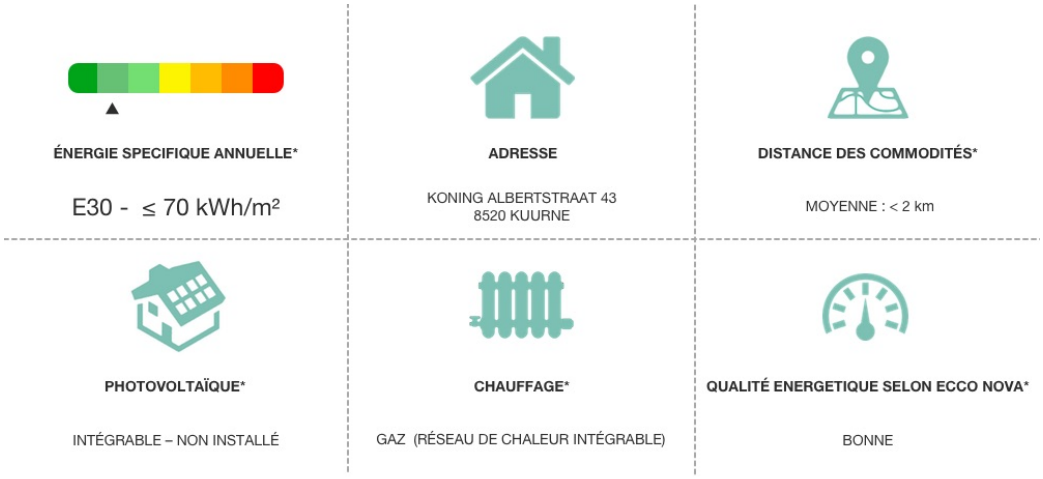
2eme semestre 2021
Remise de dernières clefs

9. ASPECTS ÉNERGÉTIQUES

Notre analyse porte sur trois aspects :

- **La consommation spécifique du bâtiment** : Avec une consommation spécifique d'énergie primaire moyenne de 70 kWh/m²/an ce projet dépasse le niveau d'exigence d'ECCO NOVA (100 kWh/m²/an).
- **La localisation :** Avec une distance moyenne de toutes commodités inférieure à 2 km, le projet bénéfice d'une situation idéale pour une mobilité alternative.
- **Les technologies** : Le bâtiment pourrait être alimenté par le futur réseau de chaleur de la ville de Kuurne.

En conclusion, selon les critères d'ECCO NOVA, ce projet dispose d'une bonne qualité énergétique.



*ANALYSE ÉNERGÉTIQUE DÉTAILLÉE DISPONIBLE DANS LE DOSSIER TÉLÉCHARGEABLE

Titre de créance

Référence : NUM_COMM_STRUCTUREE

Édité le 26/07/2019

Détenteur :

Quadrimm SPRL
Représentée par Etienne Vancoppenolle
Kerkstraat 25 8520 Kuurne
056 36 24 10
etienne.vancoppenolle@arduenna.be
BE 0458.365.877

Ci-après dénommé l'EMPRUNTEUR

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.ecconova.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 36 mois.

ARTICLE 2 : OBJET DU PRET

Le PRETEUR reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu librement apprécier le Projet Villa Astica 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 31-08-2019, date à laquelle l'EMPRUNTEUR disposera de la somme prêtée

Les intérêts commencent à courir à partir du 01-09-2019.

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
01/09/2020	60,00 €	0,00 €	60,00 €
01/09/2021	60,00 €	0,00 €	60,00 €

Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts
01/09/2022	1.060,00 €	1.000,00 €	60,00 €
Total	1.180,00 €	1.000,00 €	180,00 €

4.2- Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt annuel est de 6.00%, ce qui correspond à un rendement global de 18.00% 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 dûs 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 Villa Astica ;
- 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 Villa Astica, qu'il l'a compris et qu'il souhaite réaliser le prêt aux fins de financement ou refinancement dudit Projet Villa Astica ;
- 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. Il en résulte qu'en cas de concours de tous les créanciers sur l'ensemble du patrimoine du débiteur, le créancier subordonné fait irrévocablement abandon de son droit à un traitement égalitaire avec les autres créanciers chirographaires. En

conséquence, le créancier subordonné accepte que le débiteur, dans ces mêmes situations de concours, ne soit obligé de le payer en capital et en intérêts qu'après que tous les autres créanciers auront été payés ou que les sommes nécessaires à cet effet sont déposées en consignation. Par tous les autres créanciers, l'on entend tous les créanciers privilégiés et chirographaires autres que le(s) créancier(s) subordonné(s), sans avoir égard au fait que leur créance existait déjà au moment de la présente convention ou lui est postérieure, ni au fait que leur créance est à durée déterminée ou indéterminée. Le créancier subordonné marque également son accord par la présente pour être traité, dans les hypothèses précitées de concours, à égalité avec les autres créanciers subordonnés, s'il en existe, que leur créance soit née avant ou après la conclusion de la présente convention.

En revanche, le prêt est prioritaire sur les avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances ne pourront être remboursées aux associés qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée.

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 : CONDITIONS SUSPSENSIVES

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes:

16.1. Condition 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 31/08/19, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 250.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 15/09/19.

16.2. Condition liée à l'obtention du crédit bancaire

Le Contrat ne sera effectif que si l'Emprunteur apporte la preuve à Ecco Nova pour le 30/09 au plus tard, qu'un crédit bancaire de minimum 700.000€ lui aura été octroyé dans le cadre du projet Villa Astica.

Dans le cas contraire, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs.

16.3. Condition liée à la signature d'une convention inter-créanciers

Le Contrat ne sera effectif que si l'Emprunteur apporte la preuve à Ecco Nova pour le 30/09 au plus tard, que les actionnaires , à savoir Monsieur Deforche Jozef, Deforche Kasper et la société Covanco BVBA s'engagent à n'être remboursés qu'une fois que Quadrimm aura remboursé l'intégralité des fonds levés auprès des membres d'Ecco Nova.

Dans le cas contraire, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs.

16.4. Condition liée à la régularisation des comptes courant d'associés

Le Contrat ne sera effectif que si l'Emprunteur apporte la preuve à Ecco Nova pour le 30/09 au plus tard, que la créance de Monsieur Vancoppenolle (104.979,98€ au 31/12/18) et la dette envers Bureau B.B.B. auront été régularisées.

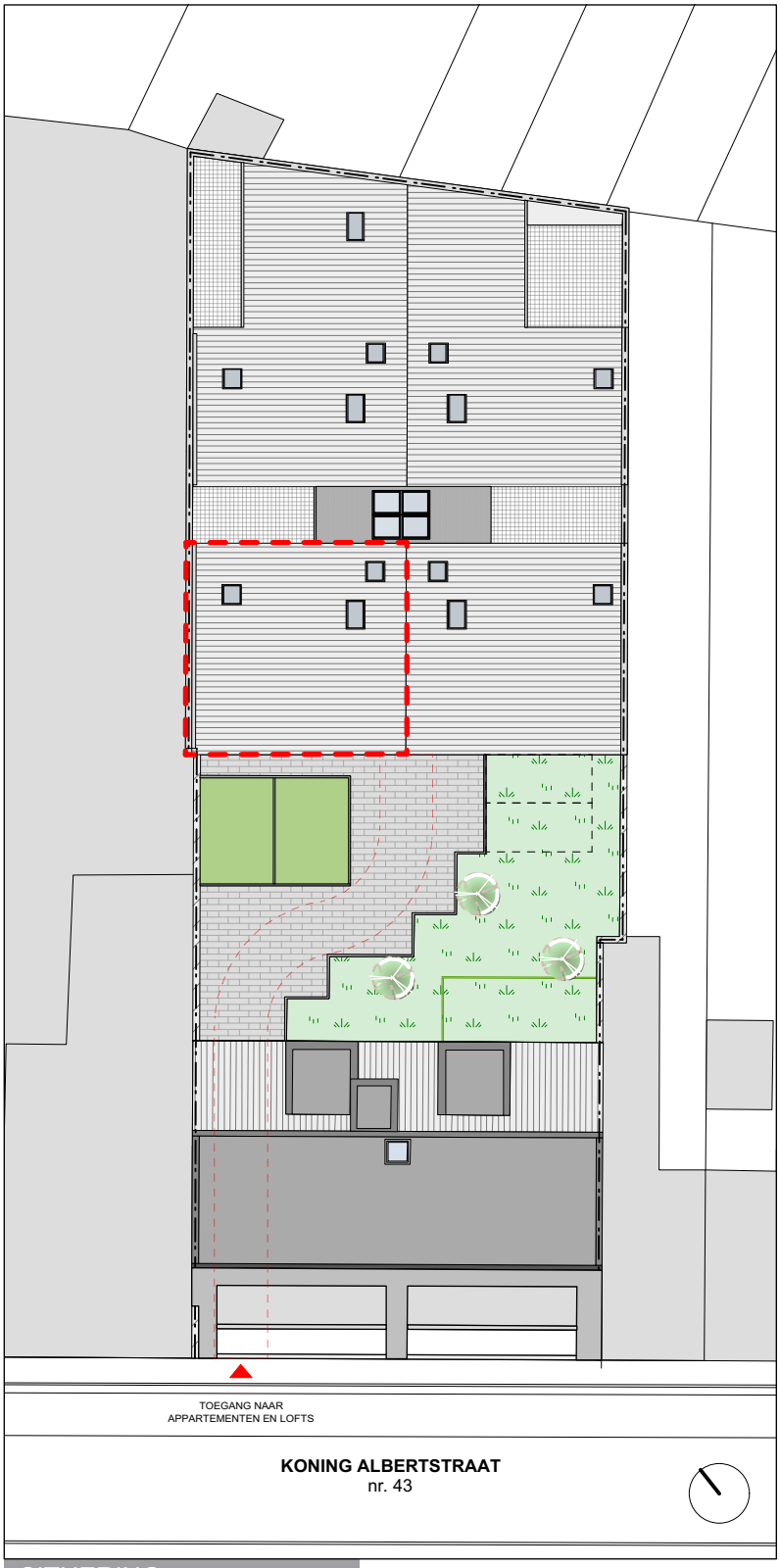
Dans le cas contraire, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs.

Quadrimm SPRL représentée par Etienne Vancoppenolle

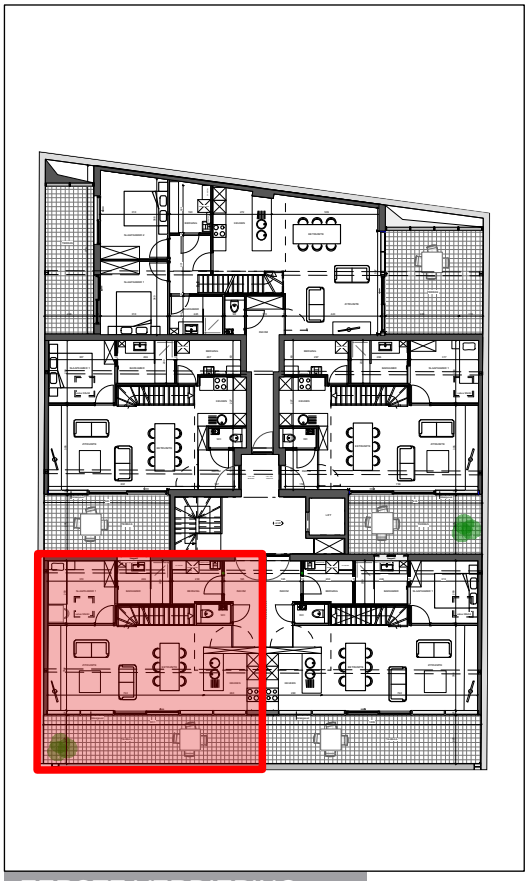
KUURNE VILLA ASTICA

1.3 LOFT

MET 2 SLAAPKAMERS



SITUERING



EERSTE VERDIEPING

3D BEELD

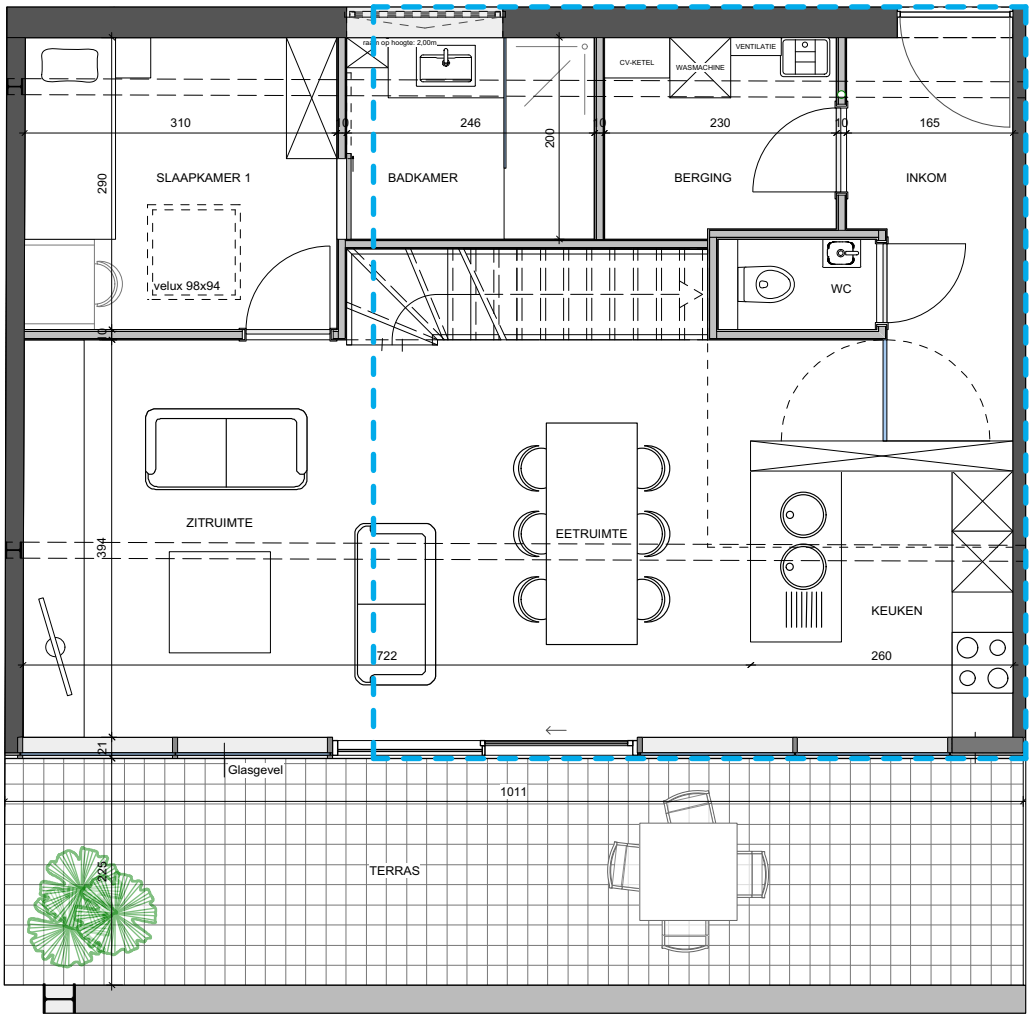
Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.3 LOFT

WOONOPPERVLAKTE: 101m²
TERRASOPPERVLAKTE: 23m²



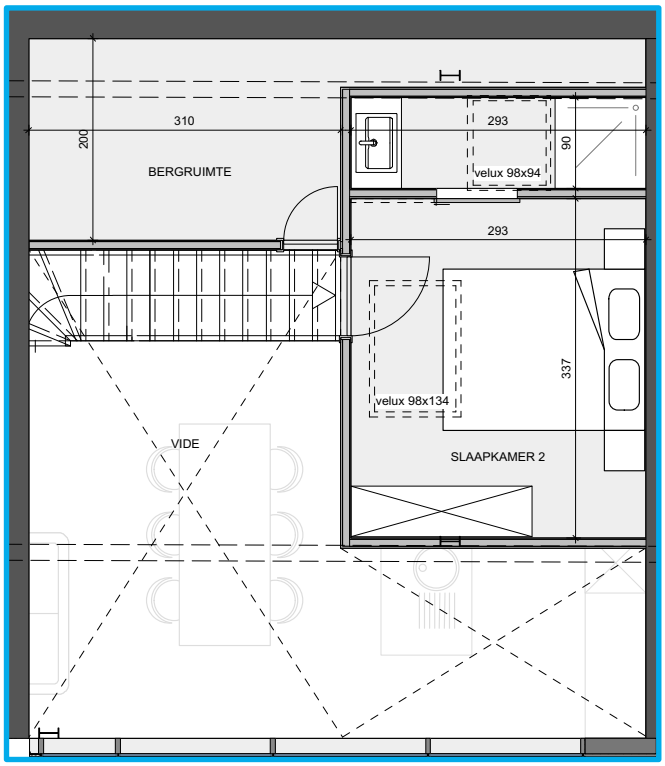
EERSTE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.3 LOFT



0 1 5m

TWEEDE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

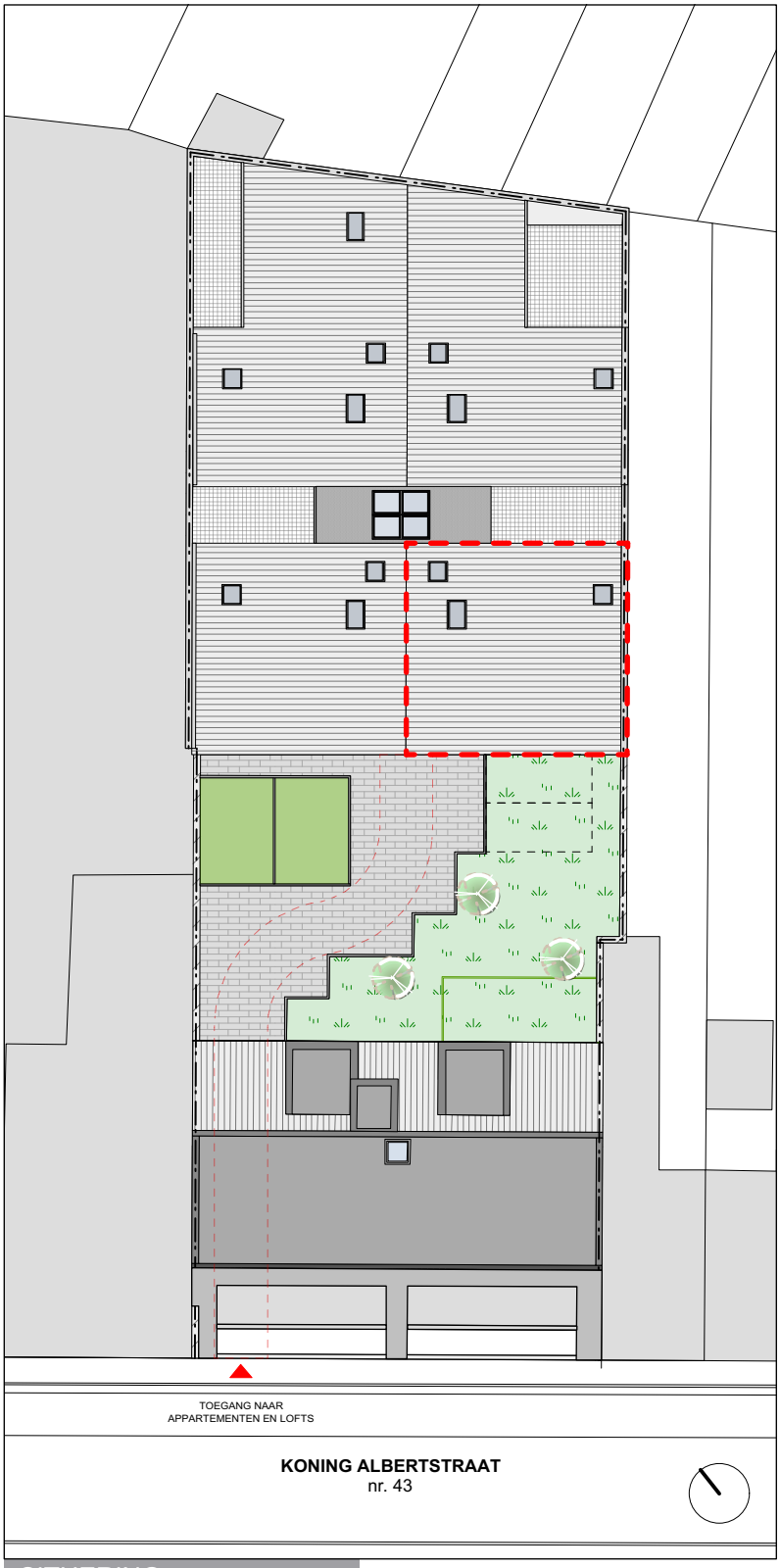
Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

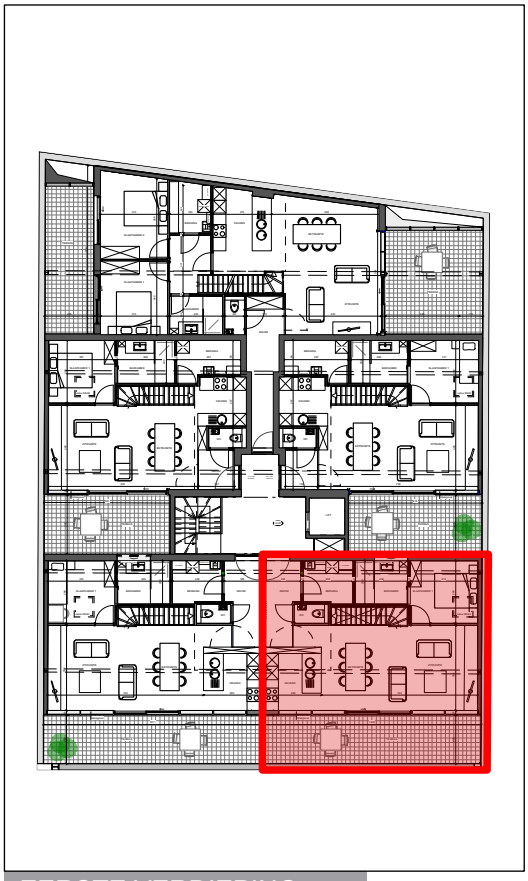
KUURNE VILLA ASTICA

1.4 LOFT

MET 2 SLAAPKAMERS



SITUERING



EERSTE VERDIEPING

3D BEELD

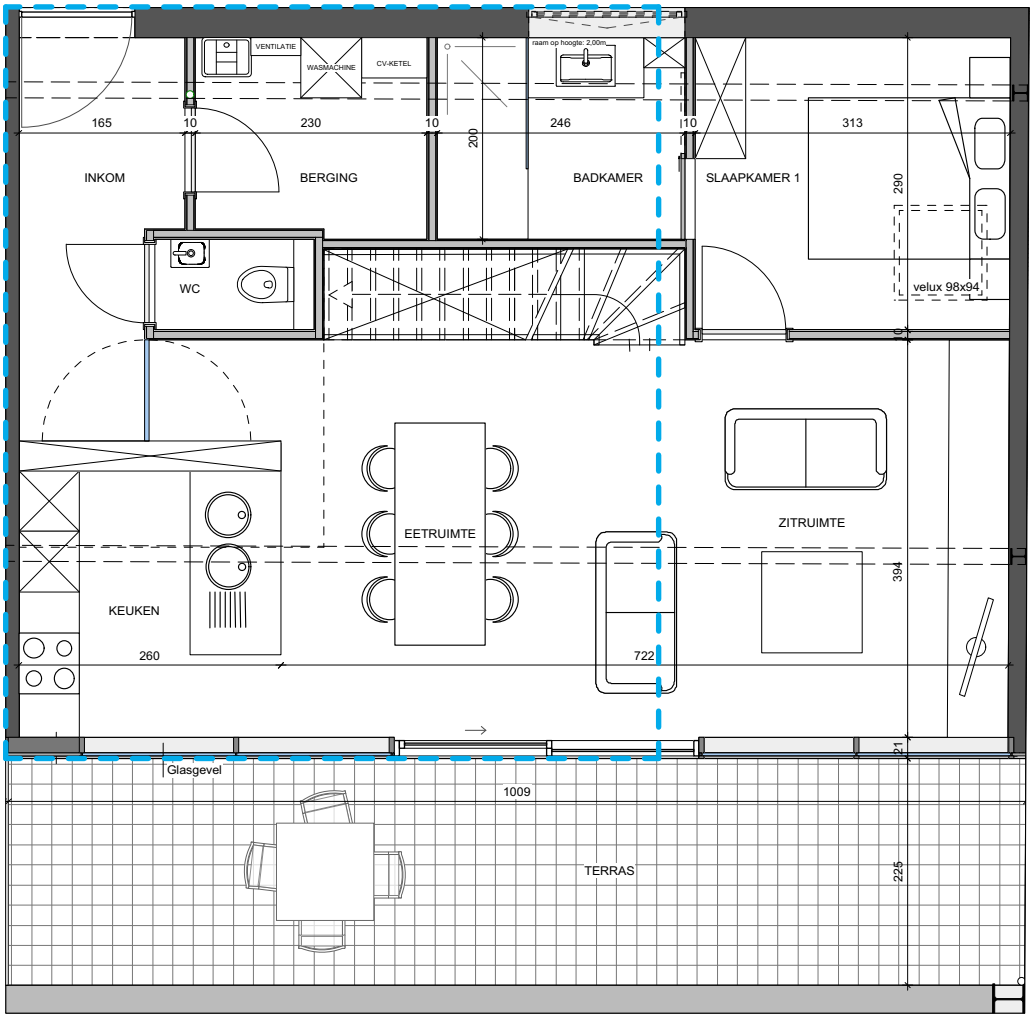
Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.4 LOFT

WOONOPPERVLAKTE: 101m²
TERRASOPPERVLAKTE: 23m²



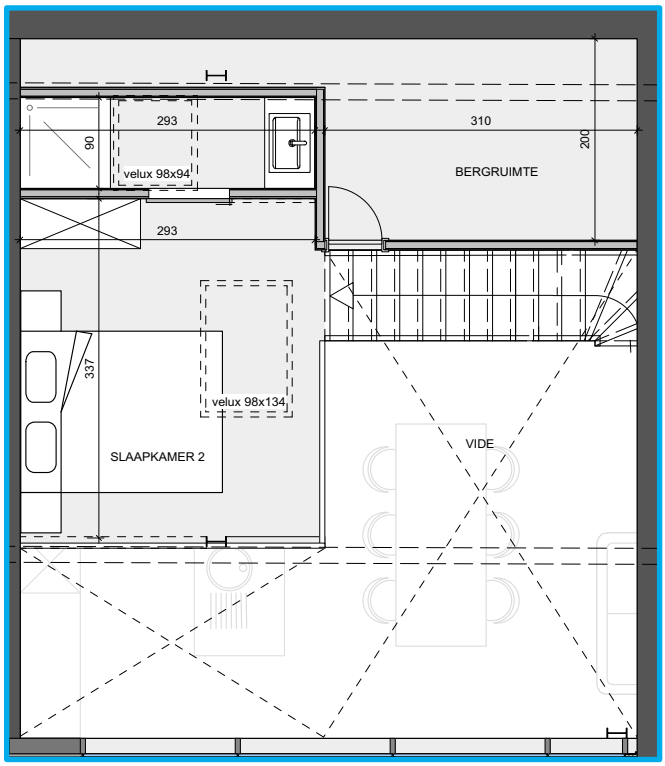
EERSTE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.4 LOFT



0 1 5m

TWEEDE VERDIEPING

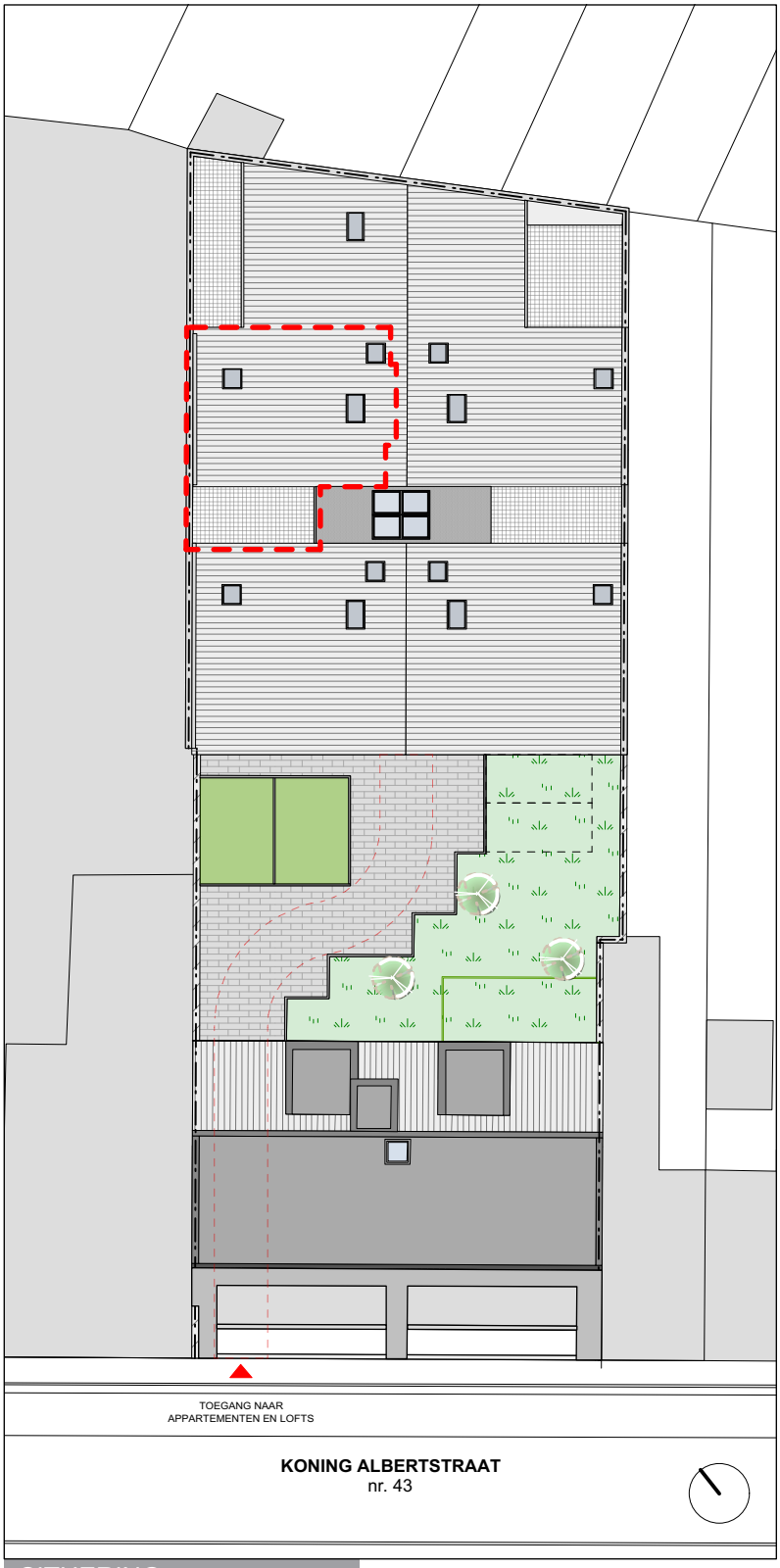
Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

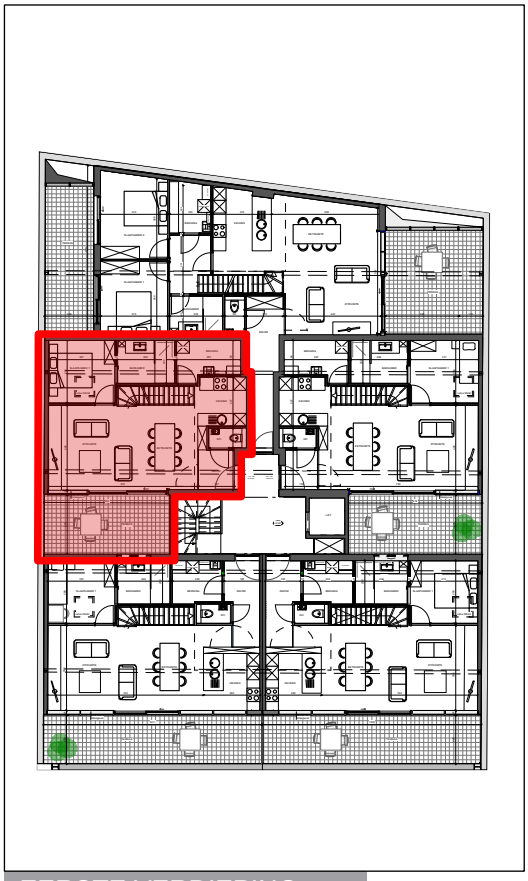
KUURNE VILLA ASTICA

1.5 LOFT

MET 2 SLAAPKAMERS



SITUERING



EERSTE VERDIEPING

3D BEELD

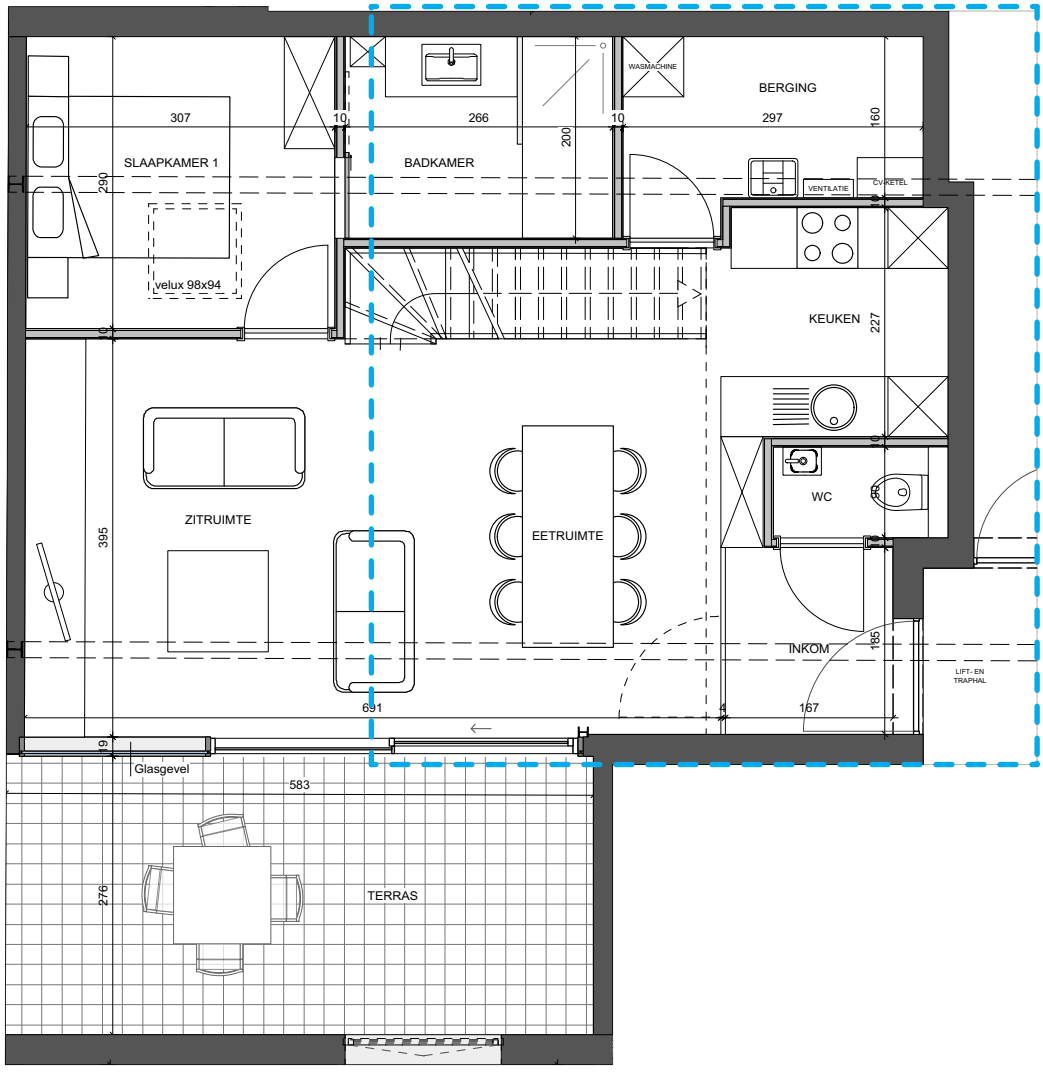
Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.5 LOFT

WOONOPPERVLAKTE: 99m²
TERRASOPPERVLAKTE: 16m²



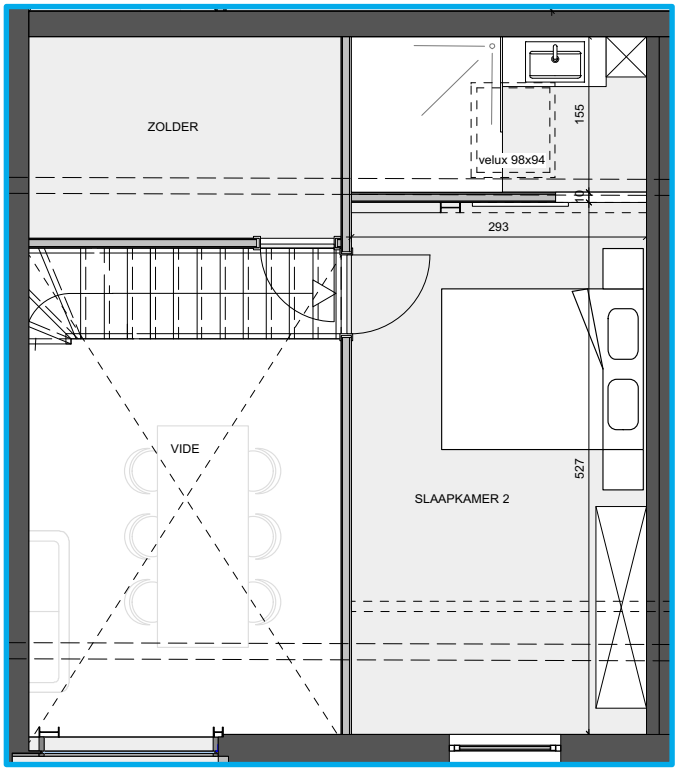
EERSTE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.5 LOFT



0 1 5m

TWEEDE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

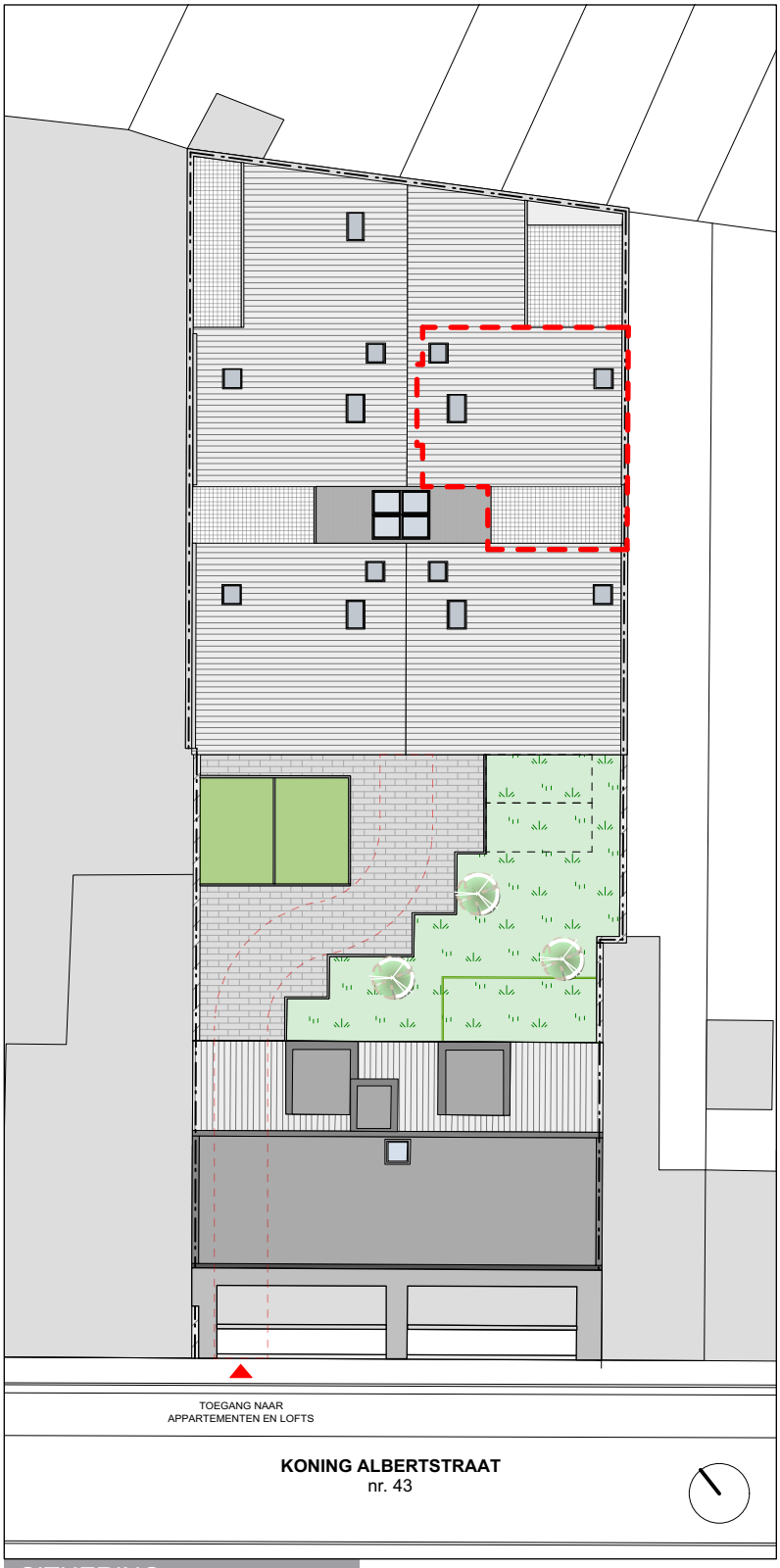
Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

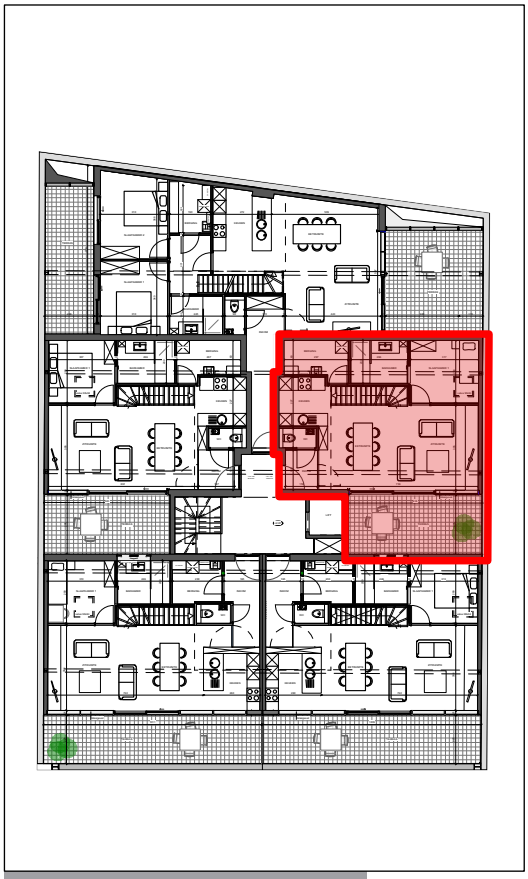
KUURNE VILLA ASTICA

1.6 LOFT

MET 2 SLAAPKAMERS



SITUERING



EERSTE VERDIEPING

3D BEELD

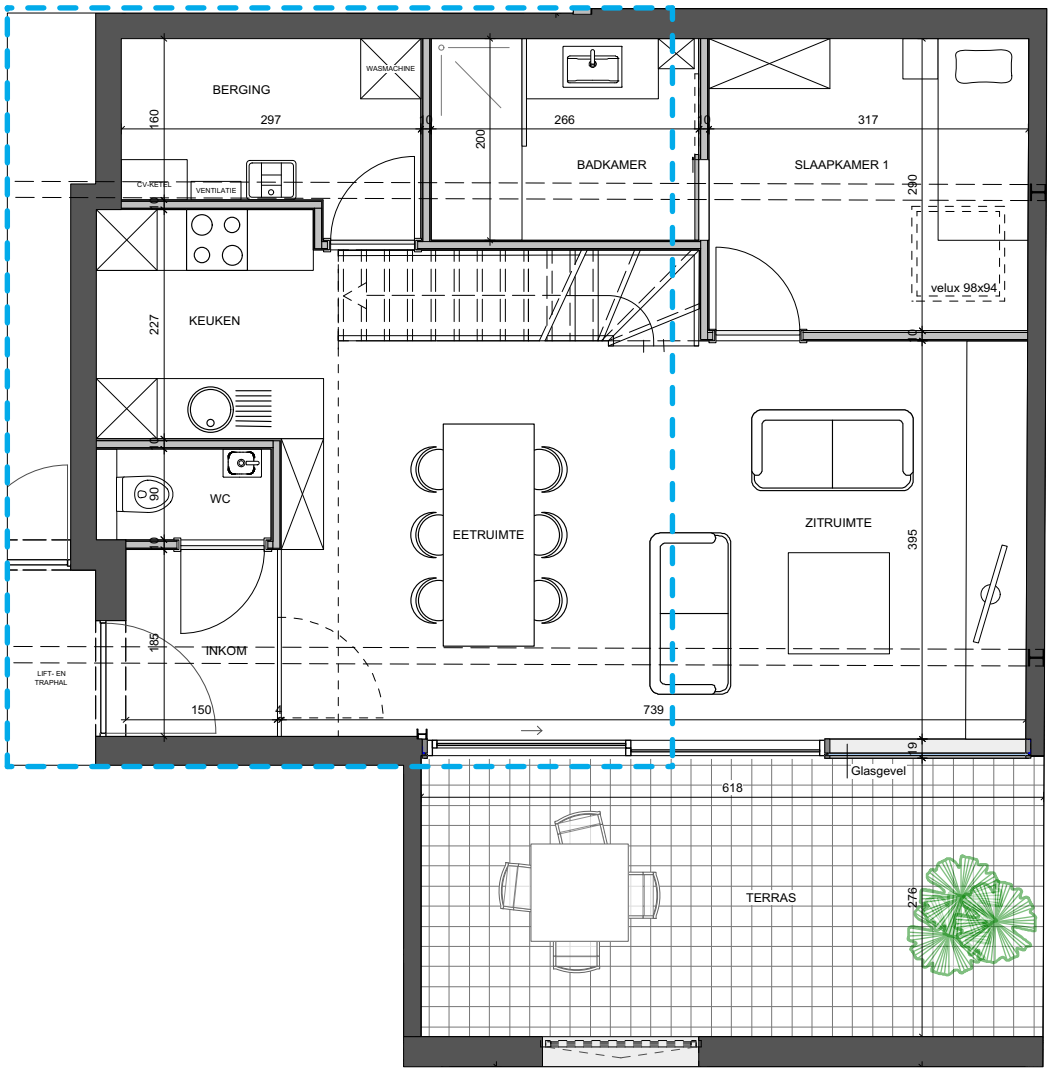
Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.6 LOFT

WOONOPPERVLAKTE: 99m²
TERRASOPPERVLAKTE: 17m²



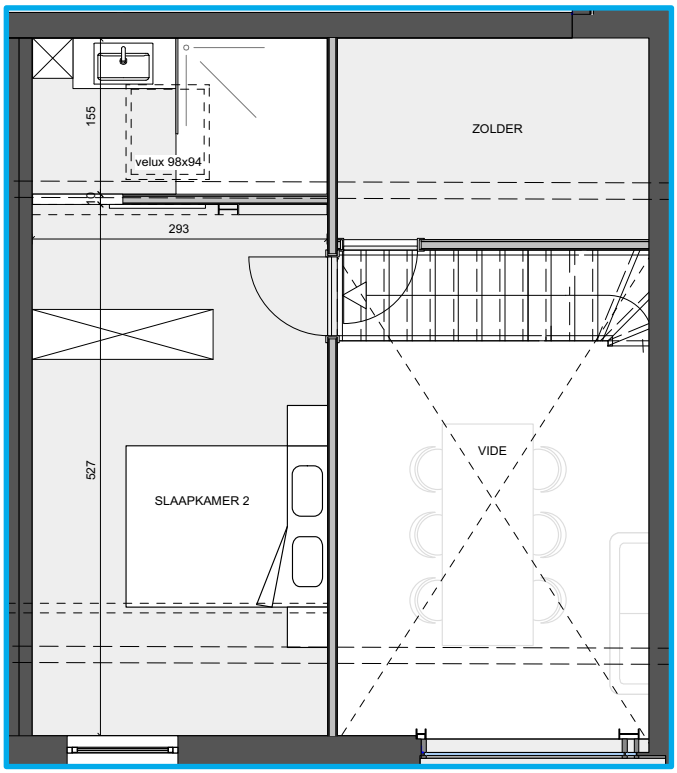
EERSTE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.6 LOFT



0 1 5m

TWEEDE VERDIEPING

Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

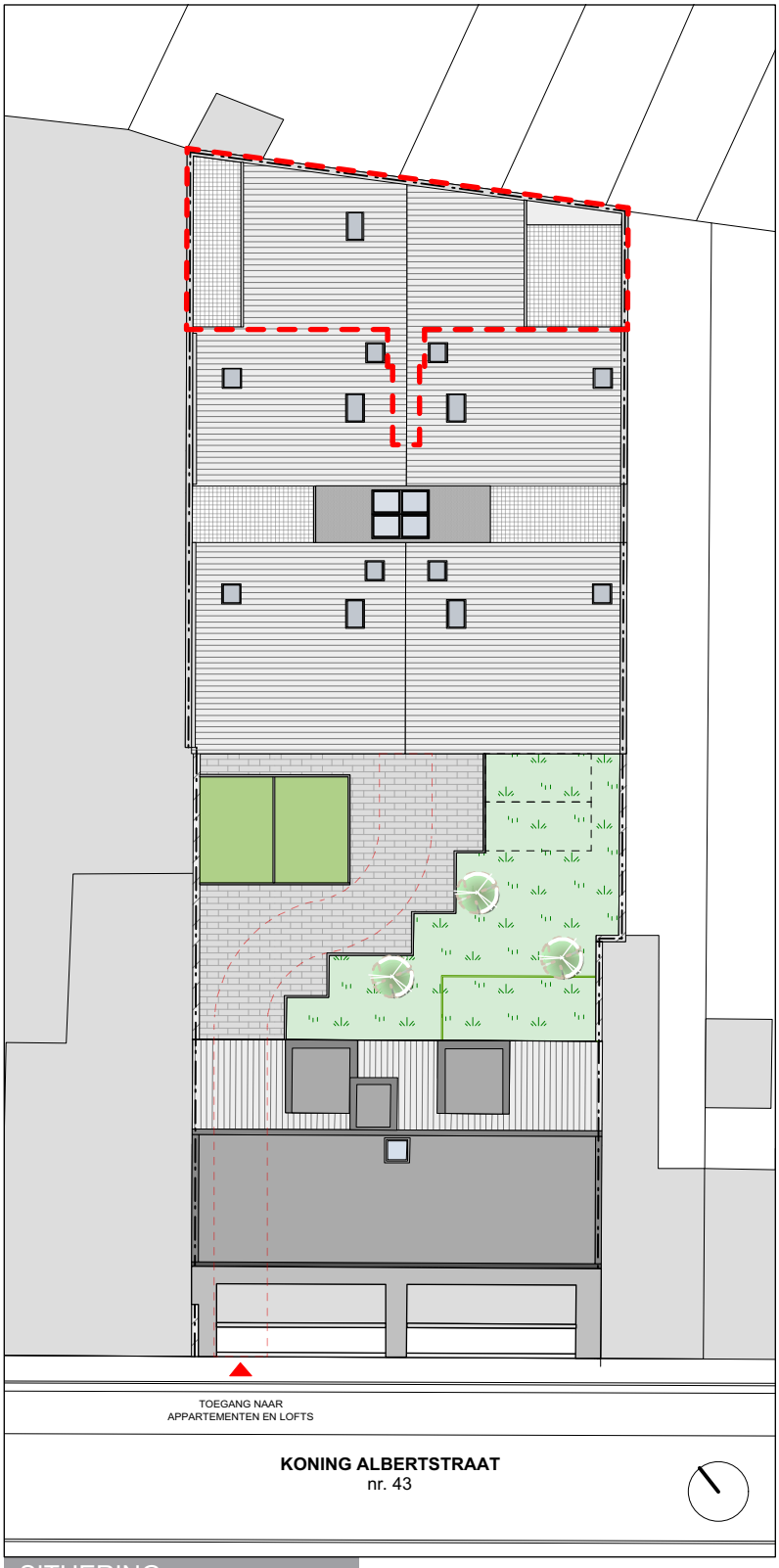
Quadrimm

arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

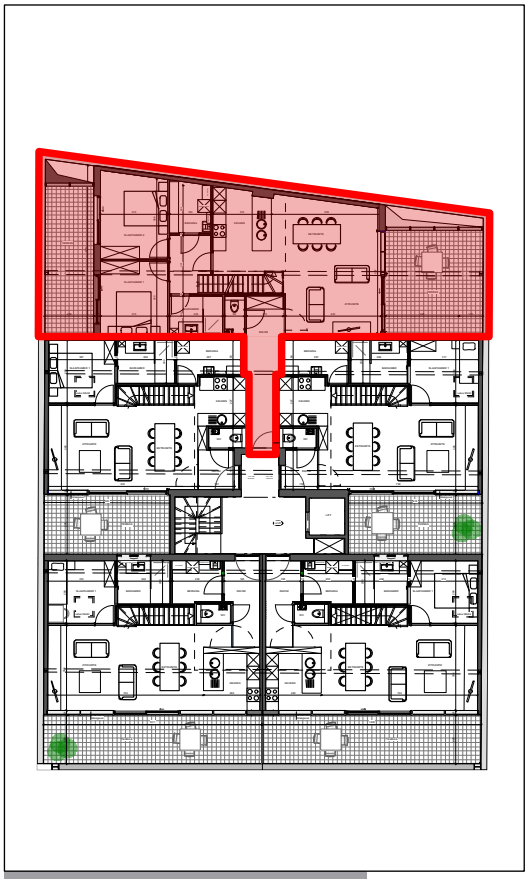
KUURNE VILLA ASTICA

1.7 LOFT

MET 3 SLAAPKAMERS



SITUERING



EERSTE VERDIEPING

3D BEELD

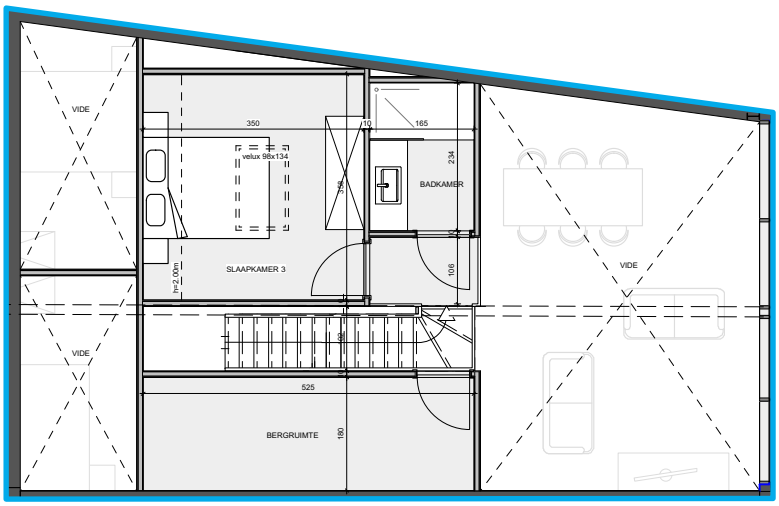
Contacteer Ann Vanmarcke
T 0496 16 04 10
e-mail: ann.vanmarcke@arduenna.be

Quadrimm

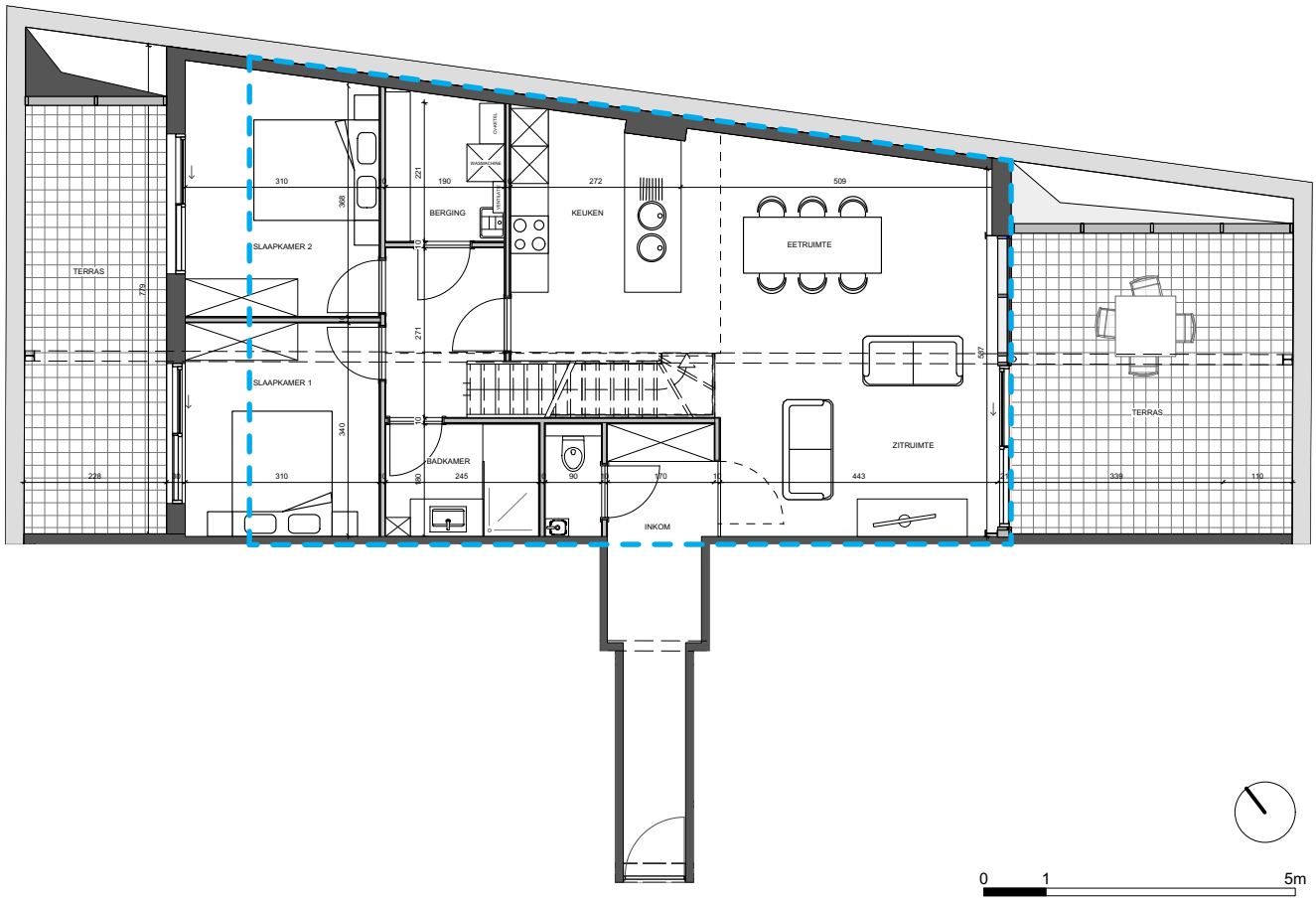
arduenna architectuur - topografie
www.arduenna-architect.be

1.7 LOFT

WOONOPPERVLAKTE: 131m²
TERRASOPPERVLAKTE: 38m²



TWEEDE VERDIEPING



EERSTE VERDIEPING