

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE HORIZON FLERON PROPOSEE PAR FLERON IMMO SA
VIA ECCO NOVA SPRL (REF. 066-2019)**

Le présent document a été établi par Ecco Nova SPRL et validé par FLERON IMMO SA.

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

Date de la note d'information : 23 octobre 2019

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

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

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

Les risques principaux propres à l'émetteur sont les suivants:

- Risques liés au cadre réglementaire
- Risques juridiques et fiscaux
- Risques de défaut contractuel des parties prenantes (assureur, constructeur, autre)
- 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
- Risques liés aux autres activités du porteur de projet

Les risques principaux propres à l'instrument de placement offert sont les suivants :

- Les sommes prêtées seront immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé
- Le prêt est subordonné aux prêts bancaires actuels et futurs
- Risque d'illiquidité : la revente de la créance est très incertaine (Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire)

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

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

L'analyse de risque chiffrée se trouve en annexe de cette note d'information.

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

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Fléron Immo SA (anciennement Horizon Immobilière)							
	Forme juridique	Société anonyme							
	Numéro d'entreprise	BE 0873.726.609							
	Pays d'origine	Belgique							
	Adresse	Rue Natalis 2							
	Site internet	4020 Liège							
2°	Description des activités de l'émetteur	Promoteur immobilier : intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers							
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table><tr><td colspan="2">% actions</td></tr><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></table>		% actions		Horizon Pléiades SA	99,9923%	B.U.I.L.D. SA	0,0077%
% actions									
Horizon Pléiades SA	99,9923%								
B.U.I.L.D. SA	0,0077%								
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	L'analyse des comptes au 30/09/19, laisse apparaître une créance de Horizon Pléiades SA envers Fleron Immo SA de 1.505.808eur née essentiellement de l'apport en nature du terrain du projet concerné.							
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Monsieur Laurent Minguet, administrateur délégué Invest Minguet Gestion SA, administrateur, représentée par Madame Barbara Gennari							
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de	Mandat d'administrateur à titre gratuit							

	retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Néant.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5° ou avec d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Néant.

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1 ^{er} ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	Fléron Immo SA atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Fléron Immo SA déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 1.408.487€ et son endettement à 1.934.625 € au 30/09/19. Les dettes sont réparties comme suit : • 300.000 € d'emprunts subordonnés • 1.634.625 € de dettes à un an au plus. Ces dettes sont réparties comme suit : ○ Dettes financières : 1.604.530 € ○ Dettes commerciales : 12.093 € ○ Dettes fiscales; salariales et sociales : 18.002 €
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Depuis la clôture de l'exercice 2018, Fléron Immo a fait l'objet d'une augmentation de capital sous forme d'apport en nature du terrain sur lequel sera construit le projet de Fléron.

		Fléron Immo a également obtenu un crédit bancaire pour la réalisation du projet, crédit qui s'élève à 8.124.000 €. De ces opérations découle une avance de Fléron Immo à son actionnaire principal Horizon Pléiades de 1.505.808eur
--	--	---

C. Uniquement au cas où l'offreur et l'émetteur sont des personnes différentes : identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SPRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.econova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Néant

2° description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur.

Néant

D. Uniquement au cas où les instruments de placement offerts sont indexés sur un actif sous-jacent : description du sous-jacent

Non applicable.

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre effectuée	2.000.000 €
2°	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	20.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 20.000 € par tranches de 500 €
4°	Date d'ouverture de l'offre	25/10/19
	Date de clôture de l'offre	30/11/19 Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date, l'offre sera prolongée jusqu'au 15/12/19.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	15€ TTC

B. Raisons de l'offre

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

FLERON IMMO cherche à lever 2.000.000€ afin de compléter ses fonds propres pour accéder à un crédit bancaire qui lui permettra de financer la construction et la commercialisation de 35 appartements et 17 maisons à Fléron.

La construction sera prise en charge par la société Fléron Construct, filiale à 100% de Fléron Immo.

Le financement bancaire sera contracté en co-débiton entre Fléron Immo et Fléron Construct.

Les Fonds levés par Fléron Immo seront donc prêtés et utilisés par Fléron Construct.

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

Le projet de promotion immobilière de Fléron consiste en la construction de 35 appartements et de 17 maisons, ce qui représente un investissement total de 11.483.985€ incluant la valeur du terrain, les frais de construction et d'aménagement, les frais de commercialisation et les frais financiers.

Cet investissement sera financé comme suit :

- Dette subordonnée via Ecco Nova : 2.000.000€
- 5 appartements pré-vendus : 1.460.000€
- Crédit bancaire : 8.124.000 €

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

Voir paragraphe précédent.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/12/2024
	Modalités de remboursement	Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement simulé par chaque investisseur avant sa souscription, sous réserve d'application de la subordination.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	Le remboursement du prêt souscrit est subordonné au remboursement des crédits bancaires actuels et futurs.

		Les conditions de subordination sont décrites en détail dans le titre de créance en annexe.
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	Le taux d'intérêt est fixe et s'élève à 5% Les intérêts commencent à courir le 01/12/19 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement simulé par chaque investisseur avant sa souscription sous réserve d'application de la subordination.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

B. Uniquement au cas où une garantie est octroyée par un tiers concernant les instruments de placement : description du garant et de la garantie

Garantie irrévocable à la première demande (voir document en annexe) :

La société Mimob SA, BE0825.749.023, dont le siège est établi à 4020 Liège, Rue Natalis 2, se porte garant inconditionnellement et irrévocablement de tout investisseur dans les instruments de placement afin de procéder, à la première demande écrite de ce dernier, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur à l'investisseur au titre des instruments de placement, en cas de manquement de ses engagements à l'échéance prévue.

En cas de défaut de Mimob SA, la société Invest Minguet Gestion SA, BE0472.499.470, offre une garantie subsidiaire aux investisseurs (voir document en annexe).

ANNEXES

Titre de créance liée à la campagne

Comptes annuels de la société Fléron Immo, anciennement Horizon l'immobilière pour ses deux derniers exercices

Analyse de risque

Garantie irrévocable à la première demande de la société mère Mimob SA

Garantie subsidiaire de la société Invest Minguet Gestion SA

Titre de créance

Référence : NUM_COMM_STRUCTUREE

Édité le 25/10/2019

FLERON IMMO

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

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.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 60 mois.

ARTICLE 2 : OBJET DU PRET

Le PRETEUR reconnaît avoir pris connaissance et avoir pu librement apprécier le Projet HORIZON FLÉRON 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 30-11-2019, date à laquelle l'EMPRUNTEUR disposera de la somme prêtée

Les intérêts commencent à courir à partir du 01-12-2019.

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
01/12/2020	50,00 €	0,00 €	50,00 €
01/12/2021	50,00 €	0,00 €	50,00 €

Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts
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 €
Total	1.250,00 €	1.000,00 €	250,00 €

4.2- Taux d'intérêt

Le taux d'intérêt annuel est de 5.00%, ce qui correspond à un rendement global de 25.00% 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 HORIZON FLÉRON ;
- 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 HORIZON FLÉRON, qu'il l'a compris et qu'il souhaite réaliser le prêt aux fins de financement ou refinancement dudit Projet HORIZON FLÉRON ;
- 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 règlera 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

La société Mimob SA, BE0825.749.023, dont le siège est établi à 4020 Liège, Rue Natalis 2, se porte garant inconditionnellement et irrévocablement de tout investisseur dans les instruments de placement afin de procéder, à la première demande écrite de ce dernier, au paiement correct et immédiat de tous les montants dus par l'Émetteur à l'investisseur au titre des instruments de placement, en cas de manquement de ses engagements à l'échéance prévue.

En cas de défaut de Mimob SA, la société Invest Minguet Gestion SA, BE0472.499.470, offre une garantie subsidiaire aux investisseurs.

Ces garanties figurent en pièce jointe de la note d'information 066-2019.

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.

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 : PERIODE DE GRÂCE

Les intérêts commencent à courir le 01/12/2019 et sont sujets à une période de grâce jusqu'à cette date.

FLERON IMMO représentée par 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.

N°	BE 0873.726.609	A 3.1
----	-----------------	-------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>0</u>	<u>55.017</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	0	0
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	0	55.017
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		20/58	528.713	550.244

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
		101		
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-210.341	-320.610
Subsidies en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		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

N°	BE 0873.726.609		A 4
----	-----------------	--	-----

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

N°	BE 0873.726.609		A 5
----	-----------------	--	-----

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

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

Prélèvements sur les capitaux propres

Affectations aux capitaux propres

au capital et aux primes d'émission

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention d'associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération du capital

Administrateurs ou gérants

Employés

Autres allocataires

Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-) 9906	-210.341	-320.610
(+)/(-) 9905	110.269	-275.596
(+)/(-) 14P	-320.610	-45.014
791/2		
691/2		
691		
6920		
6921		
(+)/(-) 14	-210.341	-320.610
794		
694/7		
694		
695		
696		
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	XXXXXXXXXXX	6.405
8029		
8039	6.405	
8049		
8059	0	
8129P	XXXXXXXXXXX	6.405
8079		
8089		
8099		
8109	6.405	
8119		
8129	0	
21	0	

N°	BE 0873.726.609	A 6.1.2
----	-----------------	---------

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values 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
8199P	XXXXXXXXXXX	128.803
8169		
8179	128.803	
8189		
8199	0	
8259P	XXXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXXX	73.786
8279		
8289		
8299		
8309	73.786	
8319		
8329	0	
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

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

DETTES 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

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

N°	BE 0873.726.609		A 6.4
----	-----------------	--	-------

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

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

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

Nombre moyen de travailleurs
Nombre d'heures effectivement
prestées
Frais de personnel

Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)	
100	1,2	0,6	1,7	ETP	3,7	ETP
101	2.074	828	2.902	T	6.251	T
102	52.445	20.933	73.378	T	198.807	T

A la date de clôture de l'exercice

Nombre de travailleurs

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
Contrat à durée déterminée
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

Hommes
de niveau primaire
de niveau secondaire
de niveau supérieur non universitaire
de niveau universitaire
Femmes
de niveau primaire
de niveau secondaire
de niveau supérieur non universitaire
de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction
Employés
Ouvriers
Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105			
110			
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121			
1210			
1211			
1212			
1213			
130			
134			
132			
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	

ANALYSE DE RISQUE

Les principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement sont repris dans la Partie 1 de la note d'information.

L'analyse qui suit a pour objectif de donner une appréciation qualitative et d'évaluer ces risques sur base de critères communs à tous les projets proposés sur Ecco Nova. Il en résulte un scoring de risque allant de 1 à 5.

Fondé en 2004, le Groupe Horizon a développé un savoir faire et une expérience qui en font un acteur solide pour la réalisation de promotions immobilières comme celle qui fait l'objet de cette campagne de financement participatif.

Le groupe Horizon met l'accent depuis sa création sur l'efficacité énergétique de ses bâtiments, ce qui répond à une demande croissante des candidats acquéreurs.

A la tête du groupe on retrouve Laurent Minguet, entrepreneur en série liégeois, figure emblématique de l'entreprise audiovisuelle EVS qu'il a quittée en 2010 et manager de l'année en 2004. L'homme d'affaire s'est depuis peu retiré de plusieurs sociétés technologiques (Coretec Engineering, le fournisseur d'électricité et de gaz Mega ou encore Wikipower) afin de se concentrer sur l'immobilier. Ses moyens financiers ainsi que son expérience managériale sont de nature à sécuriser l'instrument de placement proposé.

Outre via la rentabilité intrinsèque du projet, qui prévoit une marge bénéficiaire de 12%, le remboursement de la dette contractée via Ecco Nova est garantie par les sociétés Mimob SA et IMG SA (garanties à première demande en pièce jointe) dont les fonds propres consolidés s'élevaient à 86,1 millions d'euros le 31 décembre 2018 selon le cabinet BDO.

Le projet de Fléron jouit d'une situation idéale à proximité immédiate du centre de Fléron et de ses commodités. Le standing et le niveau de prix visés sont en adéquation avec le marché local. Il en résulte que 5 unités ont déjà été pré-commercialisées, représentant 11% de la promotion alors que les travaux viennent à peine de débuter. La vente se faisant sur plan sous loi Breyne.

Malgré l'accueil positif du marché, le groupe Horizon table sur une durée de commercialisation prudente de 5 ans, incluant les deux années de travaux nécessaires.

Les principaux indicateurs sont repris ci-dessous.

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 3 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 4 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		5	4	Nombreux projets similaires déjà réalisés
TOTAL		3,89		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres et quasi fonds propres	NC	1	3	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	70,74%	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5

Marge nette prévisionnelle sur base de la valeur estimée	11,88%	2	10	Exclusion en dessous de 5% : 5 à 10% = 1 ; 11 à 15% = 2 ; 16 à 20% = 3 ; 21 à 25% = 4 ; +25% = 5
Marge nette prévisionnelle en cas de vente forcée	-4,62%	1	10	Exclusion si la valeur en vente forcée est inférieure à la somme des crédits: < 5% = 1 ; 6 à 10% = 2 ; 11 à 15% = 3 ; 16 à 20% = 4 ;
Pré-commercialisation	11,36%	4	20	0% = Non considéré ; 0 à 10% = 3 ; 10 à 20% = 4 ; +20% = 5
Fin de la période de grâce sur intérêts	1/12/19	5	3	Les intérêts commencent à courir dès la clôture de la campagne. 0 à 3 mois = 5 ; 4 à
Type de remboursement du capital	In fine	2	5	Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	5 ans	3	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	Garantie à première des sociétés Mimob puis IMG	5	20	Les fonds propres consolidés de Mimob et IMG s'élevaient à 86,1 millions d'euros le 31/12/18 (source BDO)
TOTAL		3,36		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,89	3	
Critères financiers	3,36	5	
TOTAL		3,56	

NIVEAU DE RISQUE	2	Selon l'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	☒
Foncier	☒
- Renonciation du droit d'accession (RDA)	☒
- Acte d'achat du terrain et du bâtiment à rénover	☒

Entre Fléron Immo et Fléron Construct
Le terrain appartient à 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 « Horizon 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.

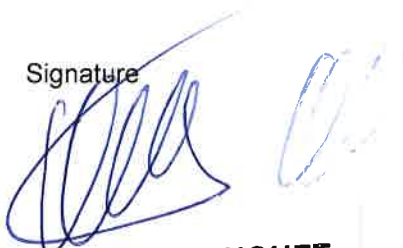
Cette garantie est régie par le droit belge, les éventuels litiges dans l'application ou l'interprétation de cette garantie seraient portés devant les tribunaux de Liège.

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