

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.800.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE LES TERRASSES DE JEAN HUBERT CAVENS SRL

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

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 : 08/01/21

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

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le projet Les Terrasses de Jean Hubert Cavens porté par la société à responsabilité limitée du même nom, ci-après le « Porteur de Projet ».

ECCO NOVA FINANCE et La SRL Les terrasses de Jean Hubert CAVENS ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

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, le sous-jacent et les investisseurs.

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de projets

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par le Porteur de projets, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec le Porteur de projets.

Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution.

Ainsi :

- Si le Porteur de projets ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue du Porteur de projets. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu du Porteur de projets, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.
- Si le Porteur de projets ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par le Porteur de projets de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance du Porteur de projets s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance du Porteur de projets. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité du Porteur de projet. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.

Pour mitiger ce risque, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par:

1. Une inscription hypothécaire en premier rang à concurrence (i) d'un montant de 350.000€ en principal, (ii) de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre et (iii) d'un montant de 35.000€ en accessoires pour le remboursement des sommes déboursées par ECCO NOVA FINANCE pour le compte du Porteur de projets (ex : frais de constitution et d'inscription d'hypothèque, primes d'assurances incendie, ..), le paiement des frais contractuellement prévus, le remboursement des frais de recouvrement et des frais d'exécution exposés par ECCO NOVA FINANCE, sur les immeubles suivants :

➤ 1.1

L'immeuble ci-après décrit appartenant à CYPRESS GROUP :

A. Commune de MALMEDY – division 1- MALMEDY-63049

Section C, numéro 726G P0000, une maison sise Rue Jean Hubert Cavens 17, pour une contenance suivant extrait récent de matrice cadastrale de deux ares trente-trois centiares (2a 33ca) au revenu cadastral non indexé de six cent quarante euros (640,00 €).

Ainsi que sur le droit de superficie acquis au Porteur de projets sur ledit immeuble ensuite de la renonciation à l'accession qui lui sera consentie par CYPRESS GROUP en vertu de l'acte authentique contenant les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur à recevoir par Maître Morgane CRASSON, Notaire de résidence à MALMEDY, et sur toutes les constructions à y ériger par le Porteur de projets;

➤ 1.2.

Le droit de superficie acquis par le Porteur de projets en vertu de la renonciation à l'accession qui lui sera consentie, éventuellement par l'intermédiaire de CYPRESS GROUP, par Monsieur Philippe CHRISTOPHE, Louis Marie, né à Waimes le 26 mai 1961, numéro national 610526-293.49, époux de Madame Michelle BLAISE, domicilié à 5300 Vezin/Andenne, Rue du Bourgmestre Orban, 553, en vertu de l'acte authentique contenant les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur à recevoir par Maître Morgane CRASSON, Notaire de résidence à MALMEDY et sur toutes les constructions à ériger par le Porteur de Projets sur l'immeuble suivant, appartenant à Monsieur Philippe CHRISTOPHE :

B. COMMUNE DE Malmedy –division 1- Malmedy-63049

Section C, numéro 726F P0000 une maison sise Rue Jean Hubert Cavens 19, pour une contenance suivant extrait récent de matrice cadastrale de deux ares seize centiares (2a 16ca) au revenu cadastral non indexé de quatre cent trente-cinq euros (435,00 €).

➤ 1.3.

Le droit de superficie acquis par le Porteur de projets en vertu de la renonciation à l'accession qui lui sera consentie par CYPRESS GROUP et Monsieur Philippe CHRISTOPHE en vertu de l'acte authentique contenant les statuts de l'immeuble et le règlement d'ordre intérieur à recevoir par Maître Morgane CRASSON, Notaire de résidence à Malmedy et sur toutes les constructions à ériger par le Porteur de Projets sur l'immeuble suivant, appartenant en indivision à Monsieur Philippe CHRISTOPHE et à CYPRESS GROUP :

C.COMMUNE DE Malmedy –division 1- Malmedy-63049

Section C, numéro **726 E P0000** une cour sise au lieu dit « Rahire », pour une contenance suivant extrait récent de matrice cadastrale de trente-cinq centiares (35ca) au revenu cadastral non indexé nul (0,00 €)

Ainsi que sur la moitié indivise en pleine propriété dudit immeuble appartenant à CYPRESS GROUP.

2. Un mandat hypothécaire à concurrence (i) d'un montant compris entre 1.250.000€ minimum et 1.450.000€ maximum en principal selon le montant de la Levée de fonds obtenu, (ii) de trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre et (iii) d'un montant compris entre 12.500€ minimum et 14.500€ maximum en accessoires pour le remboursement des sommes déboursées par ECCO NOVA FINANCE pour le compte du Porteur de projets (ex : frais de constitution et d'inscription d'hypothèque, primes d'assurances incendie, ..), le paiement des frais contractuellement prévus, les remboursements des frais de recouvrement et des frais d'exécution exposés par ECCO NOVA FINANCE, sur l'immeuble visé sub. A, sur la moitié indivise en pleine propriété de l'immeuble sub. C. appartenant à CYPRESS GROUP, sur le droit de superficie dont bénéficie le Porteur de projets et sur toutes les constructions à ériger par le Porteur de projets sur les immeubles visés sub. A, sub. B et sub. C.
3. L'engagement du Porteur de projets, par la présente clause, d'obtenir de Monsieur Philippe CHRISTOPHE, un mandat authentique irrévocable au profit d'ECCO NOVA FINANCE de vendre en son nom et pour son compte les quotités de terrains dont Monsieur CHRISTOPHE est propriétaire (seul et en indivision avec CYPRESS GROUP, soit dans les immeubles visés sub. B et sub. C) et sur lesquelles seront érigées les constructions du Porteur de projets telles qu'affectées en garantie par le Porteur de projets au profit d'ECCO NOVA FINANCE, en cas de mise en œuvre, par ECCO NOVA FINANCE de ces garanties. Ce mandat irrévocable aura une durée égale à la durée du droit de superficie du Porteur de projets sur lesdits immeubles et vaudra tant en cas de réalisation forcée que de gré à gré des constructions y érigées à l'initiative d'ECCO NOVA FINANCE et ce, sans que Monsieur CHRISTOPHE puisse opposer une quelconque exception ou opposition tirée de sa relation contractuelle avec le Porteur de projets et/ou CYPRESS GROUP, pour refuser cette aliénation. Il impliquera, dans le chef de Monsieur CHRISTOPHE, le droit de percevoir la valeur des quotités de terrain concernées. Le

mandat irrévocable d'aliéner tiendra compte, afin de permettre la restitution de la valeur des quotités de terrain ainsi aliénées à Monsieur CHRISTOPHE, d'une valeur à fixer dans l'acte authentique de mandat étant entendu que le Porteur de projets s'engage d'ores et déjà à ce que cette valeur soit au maximum de 150.000€.

4. Une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toute créances de dommages et intérêts relatives à l'/aux immeuble(s) hypothéqué(s) et à tous les biens généralement quelconques affectés en garantie, ECCO NOVA FINANCE étant dès lors fondée à percevoir en lieu et place du Porteur de projets – le cas échéant du/des Donneur(s) de garantie - toutes indemnités généralement quelconques à ce titre (dommages et intérêts, primes d'assurances, ...)
5. La caution solidaire et indivisible de Monsieur MIGNON à concurrence de 1.600.000€ minimum et de 1.800.000€ maximum en principal à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé, le montant de l'engagement de cautionnement étant égal à celui de la Levée de fonds, ce montant étant déterminé à l'issue de la Période de souscription.
6. La caution solidaire et indivisible de Monsieur HEINEN à concurrence de 1.600.000€ minimum et de 1.800.000€ maximum en principal à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé, le montant de l'engagement de cautionnement étant égal à celui de la Levée de fonds, ce montant étant déterminé à l'issue de la Période de souscription.
7. L'engagement que prennent Monsieur MIGNON et Monsieur HEINEN, en vertu de la présente clause, de constituer le Porteur de projets au plus tard le 15/03/2021, étant entendu que ladite constitution impliquera l'obligation dans leur chef d'effectuer un apport en capital au Porteur de projets de 40.000€ ainsi qu'un apport en compte courant à concurrence de 60.000€ majoré de la différence entre 1.800.000€ et le montant du Prêt.
8. L'engagement que prennent Monsieur MIGNON et Monsieur HEINEN, en vertu de la présente clause, envers ECCO NOVA FINANCE, de prendre en charge tout montant dont serait ou deviendrait redevable le Porteur de Projets dans le cadre de la réalisation du Projet et qui excéderait le montant prévu pour la réalisation dudit Projet, à savoir : 1.600.000€. A cet égard, la prise en charge de ce(s) surcoût(s) par Monsieur MIGNON et Monsieur HEINEN se réalisera par le biais d'un Prêt en compte courant qu'ils consentiront au Porteur de projets.
9. L'engagement que prennent Monsieur MIGNON et Monsieur HEINEN, en vertu de la présente clause, envers ECCO NOVA FINANCE, de ne percevoir aucune rémunération quelle qu'elle soit du Porteur de projets tant que le Porteur de projets sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE de tout ou partie du Prêt.
10. L'engagement que prennent Monsieur MIGNON et Monsieur HEINEN, en vertu de la présente clause, envers ECCO NOVA FINANCE, de ne pas exiger du Porteur de projets le remboursement des fonds qu'ils seront amenés à lui prêter en compte courant tant que le Porteur de projets sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE de tout ou partie du Prêt.
11. L'engagement du Porteur de projets, de CYPRESS GROUP, et de Messieurs MIGNON et HEINEN envers ECCO NOVA FINANCE, en vertu de la présente clause, de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux garanties précitées quelles qu'elles soient au profit de tiers sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ECCO NOVA FINANCE.

En cas de défaillance du Porteur de projets, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projet auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.

Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.

2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Divers facteurs peuvent affecter la liquidité et la solvabilité du Porteur de Projet. Ces risques sont décrits dans la section 2.1.

Cet instrument de placement présente des risques spécifiques, décrits dans la section 2.2, tout comme les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs.

2.1. Risques liés au Porteur de Projet

La SRL Terrasses de Jean Hubert Cavens est une société de projet mise en place par les actionnaires de Cypress Group SA pour la réalisation d'une promotion immobilière de 9 appartements située rue Jean-Hubert Cavens à Malmedy dont le permis d'urbanisme a été délivré le 19 septembre 2019.

- Risques liés à la construction

Le planning et le budget de construction d'un projet immobilier peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination ou une composition géologique inattendue du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante au projet du Porteur de Projet ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.

Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs à la construction de l'immeuble, des désaccords apparaissent.

Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur la construction de l'immeuble. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières du Porteur de Projet et par conséquent, sa capacité de remboursement.

- Risques liés à l'endettement

Le montant total de cette offre s'élève à 1.800.000€. La SRL Les Terrasses de Jean Hubert Cavens sera constituée avec un capital de 40.000€. Ce capital sera complété d'une avance en compte courant qui sera subordonnée au remboursement du prêt consenti par Ecco Nova Finance. Le montant de cette avance s'élèvera à 60.000€ et sera complété par la différence entre le montant total de cette offre et le montant réellement levé. Il en résulte que l'avance en compte courant s'élèvera à minimum 60.000€ et maximum 260.000€.

La libération totale du capital et de l'avance en compte courant constitue une condition suspensive à cette offre et un préalable à la libération des fonds levés.

Il résultera de ces différentes sources de financement un niveau d'endettement important de 84 à 95% du budget total du projet. Il est cependant à noter que le Porteur de Projet a par ailleurs financé l'achat d'un des terrains sur lesquels sera érigé le bâtiment et ce via la société Cypress Red appartenant aux mêmes actionnaires. Terrain dont le prix d'achat s'élevait à 160.000€ et qui fait l'objet d'une renonciation au droit d'accession au profit de la SRL Les Terrasses de Jean Hubert Cavens.

Afin de minimiser le risque lié à cet endettement élevé, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par les éléments décrits au paragraphe 1.1.

Il faut par ailleurs noter que la présente offre représente l'unique source d'endettement du Porteur de Projet de sorte que le prêt n'est pas subordonné à un crédit bancaire comme c'est généralement le cas dans les offres proposées par Ecco Nova.

- Risques liés à la situation du marché de l'immobilier

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation de 390.000€ en s'appuyant sur une expertise immobilière indépendante qui évalue le chiffre d'affaire à 2.040.000€ hors quote-part terrains. Le budget total, tenant compte du prix de construction et des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc) mais hors frais financiers est évalué à 1.650.000€. Ce budget ne tient pas compte du prix d'achat des terrains puisque ceux-ci resteront la propriété des tréfonciers qui renonceront à leur droit d'accession au profit du Porteur de Projet.

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement de l'émetteur dépendra de l'évolution réelle du marché de l'immobilier et donc du niveau et de la rapidité de commercialisation des différentes maisons.

L'évolution du marché pourrait être affectée par la crise sanitaire et économique actuelle liée au Corona virus.

Il est cependant à noter que le gouvernement a décidé de réduire à 6% le taux de TVA pour la démolition et la reconstruction. Les futurs acquéreurs pourront ainsi, sous certaines conditions, bénéficier d'une économie de 15% en comparaison au taux plein de 21% habituellement pratiqué. Cet élément devrait contribuer à faciliter la commercialisation du projet.

2.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert

- Prêt Bullet et remboursement anticipé

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé subordonné de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

Faculté de remboursement anticipé.

Le Porteur de Projet dispose cependant de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt de manière anticipée.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu’au terme d’une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.

Obligation de remboursement anticipé.

Le porteur de projet s’engage par ailleurs à rembourser partiellement ou totalement le capital de manière anticipée lors des mains levées consécutives à la vente des appartements et ce à hauteur de 90% du fruit de ces ventes. Le remboursement aura lieu au plus tard 30 jours après chaque mainlevée concernée.

La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu’ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu’elle lui a consenti.

Toute baisse des taux d’intérêt dans l’intervalle peut entraîner une perte d’opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Risques liés à l’absence d’un marché public liquide et aux limitations en matière de cession

La revente de la créance est très incertaine. Ecco Nova n’organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n’existe pas de méthode d’évaluation prédéfinie.

Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu’au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.

L’analyse d’insolvabilité effectuée par Ecco Nova donne au Porteur de Projet un niveau de risque 2 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent 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	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d’entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d’origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l’émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d’ECCO NOVA, tel que défini à l’article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l’encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l’intérêt des investisseurs, conformément à l’article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d’Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu’ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction

		<p>du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
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	Ecco Nova SPRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	<p>Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; <p>ou une déclaration négative appropriée</p>	Néant.
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	<p>Pierre-Yves Pirlot : Administrateur</p> <p>Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent</p>
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 retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	La société a été constituée le 12/11/20, aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
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	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

	de bourse, ou une déclaration négative appropriée	
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°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

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, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	La société Ecco Nova Finance est une société nouvellement créée le 12/11/2020 et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
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	La société Ecco Nova Finance déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée.
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	Néant.

C. Identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SRL
	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	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.
----	---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et la SRL Les Terrasses de Jean Hubert Cavens ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE au Porteur de Projet sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 1.800.000€.

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	Les terrasses de Jean Hubert CAVENS									
	Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée (SRL)									
	Numéro d'entreprise	Société en formation, l'acte de constitution devra être apporté à Ecco Nova pour la mise à disposition des fonds levés, au plus tard le 15/03/2021 ce qui constitue une condition suspensive à cette offre.									
	Pays d'origine	Belgique									
	Adresse	Avenue de Norvège 4, 4960 Malmedy									
	Site internet	http://www.jhcavens.be									
2°	Description des activités du sous-jacent	Intermédiation en achat, vente et location de biens immobiliers pour compte de tiers.									
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th># actions</th> <th>% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stephan Heinen</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Christian Mignon</td> <td>50</td> <td>50</td> </tr> </tbody> </table>		# actions	% actions	Stephan Heinen	50	50	Christian Mignon	50	50
	# actions	% actions									
Stephan Heinen	50	50									
Christian Mignon	50	50									
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent 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 le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des	Néant.									

	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 du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (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	Stephan Heinen : administrateur Christian Mignon : administrateur
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 le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Néant.
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	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent 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 le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Néant.

2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Non applicable.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant	La société SRL Les terrasses de Jean Hubert CAVENS atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net sera suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois lors de sa constitution.

	comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	
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	La société SRL Les terrasses de Jean Hubert CAVENS déclare que ses capitaux propres s'élèveront à 40.000€, soit son capital et son endettement à 60.000€, soit les avances en compte courant des associés, à sa création.
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	Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est survenue depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus.

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	1.800.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	1.600.000 €
	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 € majorés des frais de souscription de 15€ TTC. Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	11/01/2021
	Date de clôture de l'offre	15/02/2021. Si le seuil de réussite n'est pas atteint à cette date, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. En revanche, si le seuil de réussite est atteint, la campagne sera prolongée jusqu'au 28/02/21. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.

	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€TVAC. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

B. Raisons de l'offre

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

Les montants recueillis par cette offre seront utilisés pour financer la construction de 9 appartements situés rue Jean Hubert Cavens à Malmedy.

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 représente un investissement total de 1.900.000 € tenant compte du prix de construction, des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc) et des frais financiers. Ce budget ne tient pas compte du prix d'achat des terrains puisque ceux-ci resteront la propriété des tréfonciers qui renonceront à leur droit d'accession au profit du Porteur de Projet.

Cet investissement sera financé comme suit :

- Fonds propres :
 - 40.000€ en capital 100% libéré
 - 60.000€ en compte courant, libérés à la création de la société et subordonnés au remboursement de la dette consentie par Ecco Nova Finance
- Dette via Ecco Nova Finance: 1.800.000 €

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

Voir paragraphe précédent.

Si le montant total de l'offre n'est pas atteint, les actionnaires s'engagent à suppléer via une avance complémentaire en compte courant et qui sera également subordonnée au remboursement de la dette consentie par Ecco Nova Finance.

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 prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé
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 01/03/2025 Sous réserve de remboursement anticipé.
	Durée de l'instrument de placement	4 ans
	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.

		<p>Le Porteur de Projet dispose cependant de la faculté et de l'obligation de remboursement anticipé dans les conditions prévues à l'article 2.2 des risques.</p> <p>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, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>Le remboursement du sous-jacent de cette offre n'est subordonné à aucun crédit bancaire.</p> <p>Tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par les éléments décrits au paragraphe 1.1.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	<p>Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement.</p> <p>Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.</p>
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut est fixe et s'élève à 3,5%</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/03/2021 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 0,5 point sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
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 ci-dessous, sous réserve de remboursement anticipé.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	3,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-03-21				€ 1.000
01-03-22	€ 35,00	€ 35,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-03-23	€ 35,00	€ 35,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-03-24	€ 35,00	€ 35,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-03-25	€ 1.035,00	€ 35,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.140,00	€ 140,00	€ 1.000,00	

Échéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000€ (les intérêts sont bruts)

Partie V – TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1) Condition suspensive 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 15/02/2021, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.600.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet et la campagne sera prolongée jusqu'au 28/02/21.

2) Autres conditions suspensives

Le Porteur de Projet devra fournir à Ecco Nova au plus tard le 15/03/21 la preuve :

- De la constitution de la société SRL Les Terrasses de Jean Hubert Cavens avec un capital minimum de 40.000€ 100% libérés
- De l'apport en compte courant de 60.000€, complétés par la différence éventuelle entre le montant total de cette offre et le montant réellement levé, compte courant dont le remboursement sera subordonné au remboursement du prêt consenti par Ecco Nova Finance
- De la cession à la SRL Les Terrasses de Jean Hubert Cavens du permis de Cypress Group délivré par le Collège communal de la Commune de MALMEDY en date du 19 septembre 2019 au prix de 40.000€
- De la signature de la renonciation au droit d'accession (RDA) avec le tréfoncier des parcelles 726e/f
- De la constitution de toutes les garanties décrites au paragraphe 1.1.
- De la conclusion d'un contrat d'entreprise relatif au gros œuvre du projet entre le Porteur de projet et l'entrepreneur de son choix dont le prix du gros œuvre fermé est inférieur ou égal à 1.032.273,54 €
- De la souscription d'une assurance tous risques chantiers et d'une assurance responsabilité professionnelle

ANNEXE

Scoring de risque détaillé

SCORING DE RISQUE

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 = 4 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		4	4	
TOTAL		3,4		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres et quasi fonds propres	12,7%	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
Inscription hypothécaire	Oui	5	50	Oui = 5 ; Non = non applicable - Inscription hypothécaire de 1er rang à concurrence de 350.000€ et mandat hypothécaire pour le solde
Garanties complémentaires offertes	Non	5	0	
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	24%	1	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 30% = 2 ; 31 à 40% = 3 ; + 40% = 5
Préventes	NA			20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts		5	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital		2	5	Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	4 ans	4	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
TOTAL		4,09		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,44	3	
Critères financiers	4,09	5	
TOTAL		3,85	

NIVEAU DE RISQUE
2
Selon l'analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque

CATEGORIE 1	Ranking total supérieur ou égal à 4,25
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4,25
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	<input checked="" type="checkbox"/>	
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foncier	<input type="checkbox"/>	
- Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input type="checkbox"/>	Fait l'objet d'une condition suspensive
- Acte d'achat du terrain et du bâtiment à rénover	<input checked="" type="checkbox"/>	