

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 2.500.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE SAIVE IMMO 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 : 08/12/20

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 Horizon Saive de Saive Immo SRL, ci-après le « Porteur de Projet ».

ECCO NOVA FINANCE et Saive Immo SRL 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 :

- Une inscription hypothécaire en premier rang à concurrence de 500.000€ en principal, et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur l'immeuble suivant, appartenant au Porteur de Projets :
Commune de Blegny – division 4
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section G, n°1374a, sis Rue Nifiet, à 4761 SAIVE, pour une contenance suivant extrait récent de matrice cadastrale de 18 ares 26 centiares (18a 260ca), et sur toutes les constructions y érigées et à y ériger;
- Un mandat hypothécaire à concurrence du montant du Prêt diminué du montant de l'inscription hypothécaire et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur l'immeuble suivant, appartenant au Porteur de Projets :
Commune de Blegny – division 4
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section G, n°1374a, sis Rue Nifiet, à 4761 SAIVE, pour une contenance suivant extrait récent de matrice cadastrale de 18 ares 26 centiares (18a 260ca), et sur toutes les constructions y érigées et à y ériger;
- La caution solidaire et indivisible de la SA INVEST MINGUET GESTION au profit d'ECCO NOVA FINANCE à concurrence du montant du Prêt suivant engagement séparé.
- La caution solidaire et indivisible de la SA MIMOB au profit d'ECCO NOVA FINANCE à concurrence de du montant du Prêt ») suivant engagement séparé.
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux garanties précitées 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

Saive Immo SRL est une société de projet mise en place par le groupe Horizon pour la réalisation d'une promotion d'un éco quartier de 27 maisons situé rue Nifiet à Saive.

- Risque lié à l'obtention du permis

Le Porteur de Projet a obtenu le 13 novembre 2020, via sa société mère Mimob SA, le permis d'urbanisation pour la création de 27 parcelles urbanisables situées rue Nifiet à Saive.

Il existe cependant un risque que les permis de construire de chaque maison ne soient pas obtenus ou le soient dans des délais plus longs que prévus ce qui pourrait avoir un impact sur la rentabilité et/ou la liquidité du projet.

- 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 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 2.500.000€. La SRL Saive Immo ayant été constituée avec un capital de 10.000€, il en résulte un niveau d'endettement très important (99,6%).

Afin de minimiser le risque lié à cet endettement élevé, les garanties décrites au point 1.1 sont offertes par le Porteur de Projet et sa société mère.

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 30% en s'appuyant sur une expertise immobilière indépendante qui évalue le chiffre d'affaire à 7.699.000€. Le budget, tenant compte du prix d'acquisition du terrain, des coûts de viabilisation et de construction ainsi que des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc), est évalué par le Porteur de Projet à 5.855.717€. Ce budget ne tient pas compte des frais financiers qui dépendront de la durée de construction et de commercialisation.

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.

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 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 mise 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 projets aura l'obligation de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure de la mainlevée des garanties accordées par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE consécutives aux ventes des immeubles construits par le Porteur de projets et ce, afin qu'en tout temps, le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt soit égal à la valeur des immeubles affectés en garantie en vertu de l'article 6.

A cette fin, la valeur des immeubles affectés en garantie sera déterminée de la manière suivante :

- Une somme de 76.333€ pour chacun des 27 lots que constituent les parcelles affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain comportant lesdites parcelles tel que cet ensemble a été expertisé à 2.061.000€ par Cokoon dans un rapport d'expertise du 3 novembre 2020 ;

- Majorée du prix de revient des constructions érigées sur chacune des parcelles, ce prix de revient étant établi factures à l'appui ;
- Et majorée des recettes des ventes réalisées par le Porteur de projets pour autant que le Porteur de projets réaffecte ces recettes à la réalisation des constructions encore à ériger sur les parcelles affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE.

En conséquence, l'obligation de remboursement anticipé du Prêt – totale ou partielle – du Porteur de projets portera sur un montant équivalent à la différence entre le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt et la valeur des immeubles affectés en garantie, telle que déterminée au paragraphe précédent.

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 projets 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 1 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	<p>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 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</p>

		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).
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°	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	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	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
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 donc 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 de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée 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 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 Saive Immo SRL 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 2.500.000€.

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	Saive Immo						
	Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée (SRL)						
	Numéro d'entreprise	BE.0747.590.579						
	Pays d'origine	Belgique						
	Adresse	Rue Natalis 2, 4020 Liège						
	Site internet	https://www.horizongroupe.com						
2°	Description des activités du sous-jacent	Intermédiaire 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>Mimob SA</td><td>100</td><td>100</td></tr></tbody></table>		# actions	% actions	Mimob SA	100	100
	# actions	% actions						
Mimob SA	100	100						
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 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	Néant.						
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	Laurent Minguet, administrateur Florent Minguet, administrateur Barbara Gennari, déléguée à la gestion journalière						
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au	Néant.						

	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	
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> »	La société Saive Immo est une société nouvellement créée le 25/05/2020 et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels.
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 comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Saive Immo SRL 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 Saive Immo SRL déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 8.205€ et son endettement à 0€ au 02/12/2020.
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	2.500.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	1.500.000 €
	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 décrits ci-après. 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	09/12/2020
	Date de clôture de l'offre	15/01/2021. Si le seuil de réussite n'est pas atteint à cette date, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. 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	0€ durant les premières 48h suivant l'ouverture des souscriptions, 15€TVAC au-delà. 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 acquérir le terrain, réaliser les travaux de viabilisation et enfin construire une maison témoin ainsi que les premiers gros œuvres.

Une fois cette phase d'amorçage du projet réalisée, la suite de la construction sera financée par les acquéreurs puisque la vente se fera sous loi Breyne.

La construction sera prise en charge par la société Saive Construct, filiale à 100% de Saive Immo, laquelle est propriétaire du foncier.

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 Saive Immo consiste en la construction de 27 maisons, ce qui représente un investissement total de 5.855.000 € incluant la valeur du terrain avec permis, les frais de construction et d'aménagement honoraires techniques compris, et les frais de commercialisation.

Cet investissement sera financé comme suit :

- Fonds propres : 10.000 €
- Dette via Ecco Nova : 2.500.000 €
- Financement par les acquéreurs via la loi Breyne : 3.345.000 €

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

Voir paragraphe précédent.

Dans le cas où le seuil de réussite (1.500.000€) est atteint et non le montant maximal de l'offre, Le Porteur de Projet n'entamera pas la construction des gros œuvres mais disposera de suffisamment de fonds pour l'achat du terrain et sa viabilisation nécessaires à l'amorçage de la phase commerciale qui permettra, via la loi Breyne d'auto financer la suite du projet.

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
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 15/01/2025 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. 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. 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.
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	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. Le remboursement du sous-jacent de cette offre n'est subordonné à aucun crédit bancaire. Le Porteur de Projet offre les garanties décrites au point 1.1 de cette note d'information.

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 brut est fixe et s'élève à 3% Les intérêts commencent à courir le 15/01/2021 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 0,5 point sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. 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.
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	3,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
15/01/21				€ 1 000
15/01/22	€ 30,00	€ 30,00	€ 0,00	€ 1 000,00
15/01/23	€ 30,00	€ 30,00	€ 0,00	€ 1 000,00
15/01/24	€ 30,00	€ 30,00	€ 0,00	€ 1 000,00
15/01/25	€ 1 030,00	€ 30,00	€ 1 000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1 120,00	€ 120,00	€ 1 000,00	

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

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

1° Information concernant le garant ;

A. Identité du garant

1°	Dénomination sociale	Mimob	Invest Minguet Gestion (IMG)
	Forme juridique	SA	SA
	Numéro d'entreprise	BE.0825.749.023	BE 0472.499.470
	Pays d'origine	Belgique	Belgique
	Adresse	Rue Natalis 2, 4000 Liège	Rue Natalis 2, 4000 Liège
	Site internet	https://www.minguet.be	https://www.minguet.be
2°	Description des activités de l'émetteur	Mimob est une société faitière ayant pour fonction de regrouper des participations dans diverses sociétés immobilières.	Invest Minguet Gestion SA est une société faitière ayant pour fonction de regrouper des participations dans diverses sociétés. Les activités des entreprises du groupe IMG portent sur la gestion d'actifs en rapport avec la production d'énergie renouvelable, la gestion optimale de l'énergie sur les plans technique et économique, le développement, la maîtrise d'ouvrage et la maintenance d'un parc immobilier résidentiel et tertiaire (kots, appartements, maisons, centres d'affaires, hôtel), et de nombreux projets de développement technologique.
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	Laurent Minguet Martine Geilenkirchen Florent Minguet Eugénie Minguet	Laurent Minguet Martine Geilenkirchen Florent Minguet Eugénie Minguet
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;	Sans objet.	Sans objet.

	- le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée		
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	Laurent Minguet, administrateur délégué. Martine Geilenkirchen, Florent Minguet, Eugénie Minguet, Patrick Lemaire, administrateurs Barbara Gennari, déléguée à la gestion journalière	Laurent Minguet, administrateur délégué. Martine Geilenkirchen, Florent Minguet, Eugénie Minguet, administrateurs. Barbara Gennari, déléguée à la gestion journalière
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	32.455€ ont été versés aux personnes visées au 5° (coût employeur).	108.540€ ont été versés aux personnes visées au 5° (coût employeur).
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 visée 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.	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée 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 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.	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	Sans objet.	Sans objet.

B. Informations financières concernant le garant

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 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Non applicable.	Non applicable.
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	La société Mimob SA atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.	La société IMG SA atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.

	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 Mimob déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 10.700.000 € et son endettement à 20.000.000 € au 09/10/20.	La société IMG déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 45.000.000 € et son endettement à 14.500.000 € au 09/10/20.
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.	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.

2° Description succincte de la portée et de la nature de la garantie ;

Mimob SA et Invest Minguet Gestion SA se portent garants et s'engagent à conclure une convention de cautionnement solidaire et indivisible avec Ecco Nova Finance afin de garantir l'exécution, par le Porteur de projet, de ses engagements envers Ecco Nova.

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 15/01/2021, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.500.000€ a été réunie, les fonds récoltés seront mis à disposition du Porteur de projet.

- 2) Condition suspensive liée à l'achat du terrain et à la constitution des garanties

La preuve de l'achat du terrain et de la constitution des garanties décrites au point 1.1 devra être apportée pour le 14/02/20 au plus tard.

ANNEXES

Scoring de risque détaillé
Etats financiers du garant Mimob SA
Etats financiers du garant IMG SA

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		5	4	
TOTAL		3,9		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres et quasi fonds propres	0,4%	1	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 500.000€ et mandat hypothécaire pour le solde
Garanties complémentaires offertes		5	25	Garantie à première demande de IMG et Mimob
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	31%	3	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		4,49		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,89	3	
Critères financiers	4,49	5	
TOTAL		4,26	

NIVEAU DE RISQUE

1

Selon l'analyse ECCO NOVA

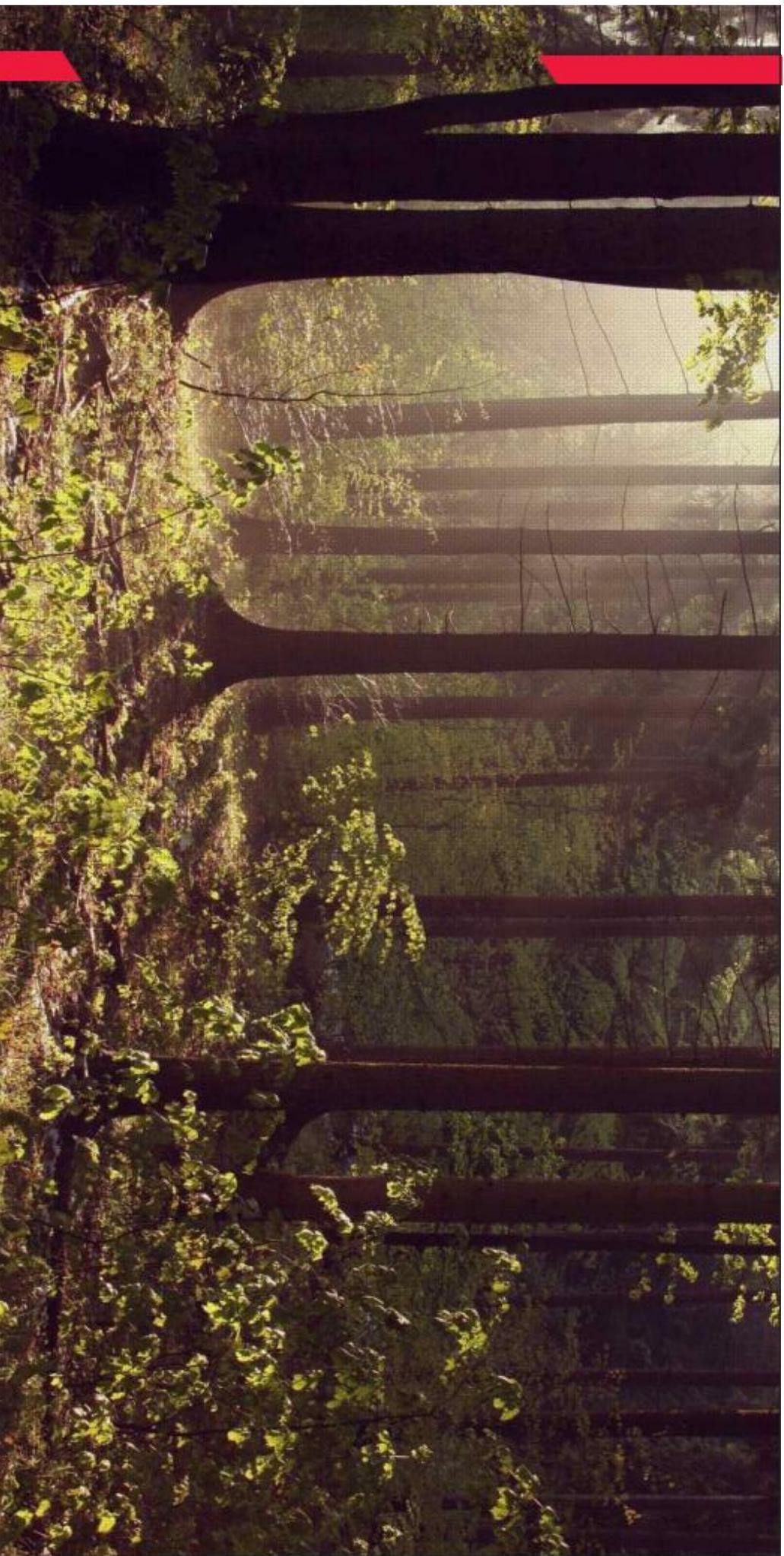
Catégorisation du risque

CATEGORIE 1	Ranking total supérieur ou égal à 4,25
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4
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

Checklist administrative		Commentaires
Permis d'urbanisation	<input checked="" type="checkbox"/>	
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input type="checkbox"/>	Se fera lors de la demande de permis de construire
Foncier	<input type="checkbox"/>	
- Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input type="checkbox"/>	
- Acte d'achat du terrain et du bâtiment à rénover	<input type="checkbox"/>	Fait l'objet d'une condition suspensive



MIMOB

CONDENSED IFRS FINANCIAL STATEMENTS 2019

LIEGE, OCTOBER 9, 2020 • CONFIDENTIAL



TABLE OF CONTENTS

#	Section	Page(s)
1	Statement of financial position	3
2	Statement of comprehensive income	4
3	Statement of cash flows	5
4	Statement of changes in equity	6
5	Selected explanatory notes	7-13
5.1	<i>Basis of preparation and significant accounting policies</i>	7
5.2	<i>Investments</i>	8
5.3	<i>Investment properties</i>	9
5.4	<i>Financial liabilities</i>	10
5.5	<i>Statutory equity reconciliation</i>	11
5.6	<i>Off-balance sheet commitments</i>	12
5.7	<i>Group structure</i>	13

1. STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

	Notes	31/12/18	31/12/19
Investments at FVTPL ¹	5.2	5,9	9,9
Receivables		1,4	1,2
Investment properties	5.3	28,9	26,0
Cash and cash equivalents		0,5	0,2
Financial liabilities	5.4	-19,3	-20,1
Provisions and deferred tax liabilities		-0,8	-0,6
Other assets and liabilities		0,0	-0,1
Equity ¹	5.5	16,6	16,6

1. FVTPL = Fair Value Through P&L

2. STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

	2019
Renting revenue	1,4
Renting related expenses	-0,8
Results on disposal of properties	0,9
Changes in fair value of investments	1,3
Changes in fair value of investment properties	-1,4
Financial expenses	-0,3
Subtotal before « corporate » costs and services	1,0
Services provided	0,6
Payroll costs	-0,7
Other income and expenses	-1,1
Taxes	0,2
Subtotal corporate costs and services	-1,0
Result for the period	0,0

3. STATEMENT OF CASH FLOWS

	2019
Net result for the period	0,0
Corrected for: depreciation and fair value changes	0,3
Net result before changes in fair value	0,3
Acquisition/disposal of investments and other financial assets	-2,7
Increase/decrease in receivables	0,2
Increase/decrease in investment properties	1,0
Increase/decrease in other assets and liabilities	0,1
Net cash from operating activities	-1,1
Net cash from investing activities	0,0
Change in financial liabilities	0,8
Capital increase/decrease	-
Net cash from financing activities	0,8
Cash flow of the period	-0,3
Cash & cash equivalents at beginning of the period	0,5
Cash & cash equivalents at end of the period	0,2
Change in cash & cash equivalents	-0,3

4. STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

	31/12/19
Balance at 1 January	16,6
Net result for the period	0,0
Dividends paid	-
Capital increase	-
Capital decrease	-
Other changes	-
Balance at 31 December	16,6

5.1. BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Basis of preparation

- The *condensed* financial statements are prepared once a year on a voluntary basis for management purposes and are not intended to be a compliant *complete* set of IFRS financial statements
- The financial statements are prepared in million of Euros (“MEUR”)
- MIMOB is considered to qualify as an « investment entity » and uses the exemption from consolidation (IFRS 10.33)
- The fair values are entirely based on management information, for which BDO do not have checked their accuracy, nor provided an exhaustive list in this presentation
- These financial statements have not been audited in accordance with International Standards of Auditing (ISA)
- This presentation is issued to the attention of the MIMOB Group’s management. Any reference to this presentation made by a third party is entirely done under its own responsibility

Opening balance sheet under IFRS

- As historical data about IFRS figures of MIMOB on a stand-alone basis are not available, the financial year ending as at December 31, 2019 is considered to be the opening balance sheet for the full financial year 2020
- Therefore, full comparative figures are not available
- Still, for management purposes, a balance sheet as at December 31, 2018, as well as a comprehensive income, statement of cash flows and changes in equity for the 2019 period have been presented

Significant accounting policies

- The investments and other financial assets are accounted for at fair value, unless they are immaterial to the Group (considering a threshold of >1 MEUR)
- Investments and other financial assets’ fair values are based on market price, discounted cash flows, equity method or acquisition cost
- Fair value adjustments are booked through P&L in accordance with IFRS 9 (‘FVTPL’)
- Deferred tax assets related to tax losses carried forward (TLCF) are recognized at 25%, considering that sufficient taxable profits are expected in a foreseeable future

5.2. INVESTMENTS AT FVTPL (TOP 5)

Investments	Fair value at 31/12/18	Delta 2019	Fair value at 31/12/19	Accounting value B.GAAP	Fair value change (cum.)	Fair value at 31/12/19
HML / Groupe Horizon Pléiades	4,4	3,8	8,2	6,0	2,2	8,2
Mabotte	0,5		0,5	0,5		0,5
Villas Balmoral	0,4		0,4	0,4		0,4
Athena	0,3		0,3	0,3		0,3
BDLH	0,2		0,2	0,2		0,2
Others	0,1	0,2	0,3	0,2	0,1	0,3
Total	5,9	4,0	9,9	7,6	2,3	9,9

5.3. INVESTMENT PROPERTIES (TOP 10)

Investments properties	Fair value at 31/12/18	Delta 2019	Fair value at 31/12/19	Accounting value B. GAAP	Fair value change (cum.)	Fair value at 31/12/19
Grâce-Hollogne	1,7	0,4	2,1	1,4	0,7	2,1
Liège Paradis	1,4	0,2	1,6	1,4	0,2	1,6
Visé Pléiades	2,0	-0,5	1,5	1,2	0,3	1,5
Beaufays	-	1,4	1,4	1,4	0,0	1,4
Sauvenière	1,3	-	1,3	0,9	0,4	1,3
GPE - Pre Aily	1,3	-0,1	1,2	1,2	0,0	1,2
Terrain Rommée	1,1	-	1,1	1,1	0,0	1,1
Heusy Verriers	-	1,0	1,0	1,0	0,0	1,0
Plainevaux	1,0	-	1,0	1,2	-0,2	1,0
Pont Royal	1,0	-	1,0	0,6	0,4	1,0
Others	18,1	-5,3	12,8	10,7	2,2	12,8
Total	28,9	-2,9	26,0	22,1	4,0	26,0

5.4. FINANCIAL LIABILITIES

	31/12/19
Bank borrowings	4,4
Other borrowings	6,4
Long term	10,8
Current portion of bank borrowings	0,4
Current portion of other borrowings	0,0
Straight-loan	8,9
Other short term loans	-
Short term	9,3
Total	20,1

5.5. STATUTORY EQUITY RECONCILIATION

	31/12/19
Statutory Equity (under BGAAP)	10,7
Subordinated loans to equity holders	-
Revaluation of investments	2,3
Revaluation of investment properties	4,0
Revaluation of receivables	-
Deferred taxes (DTA/DTL)	-0,4
Others	-
IFRS Equity	16,6

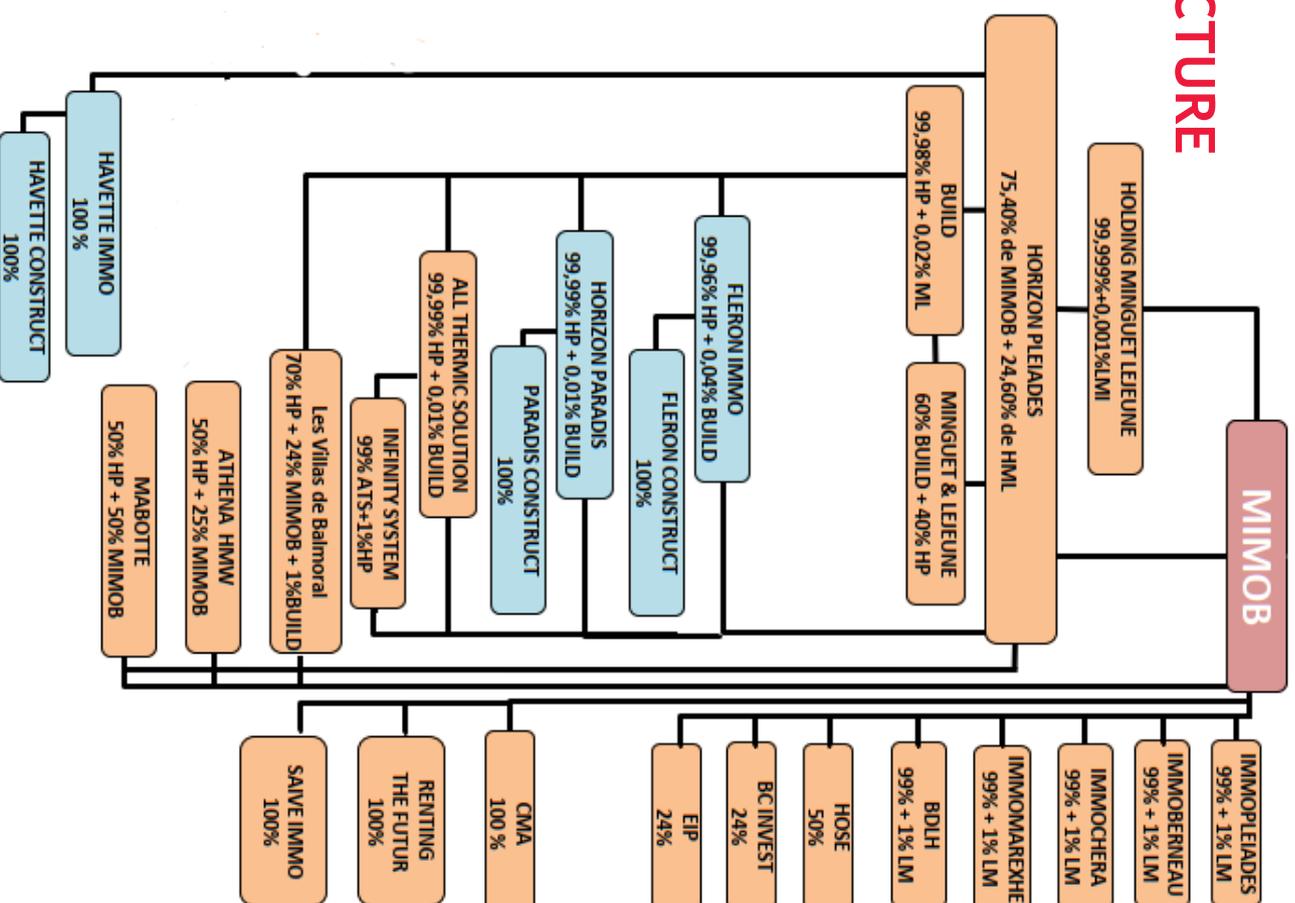
5.6. OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS

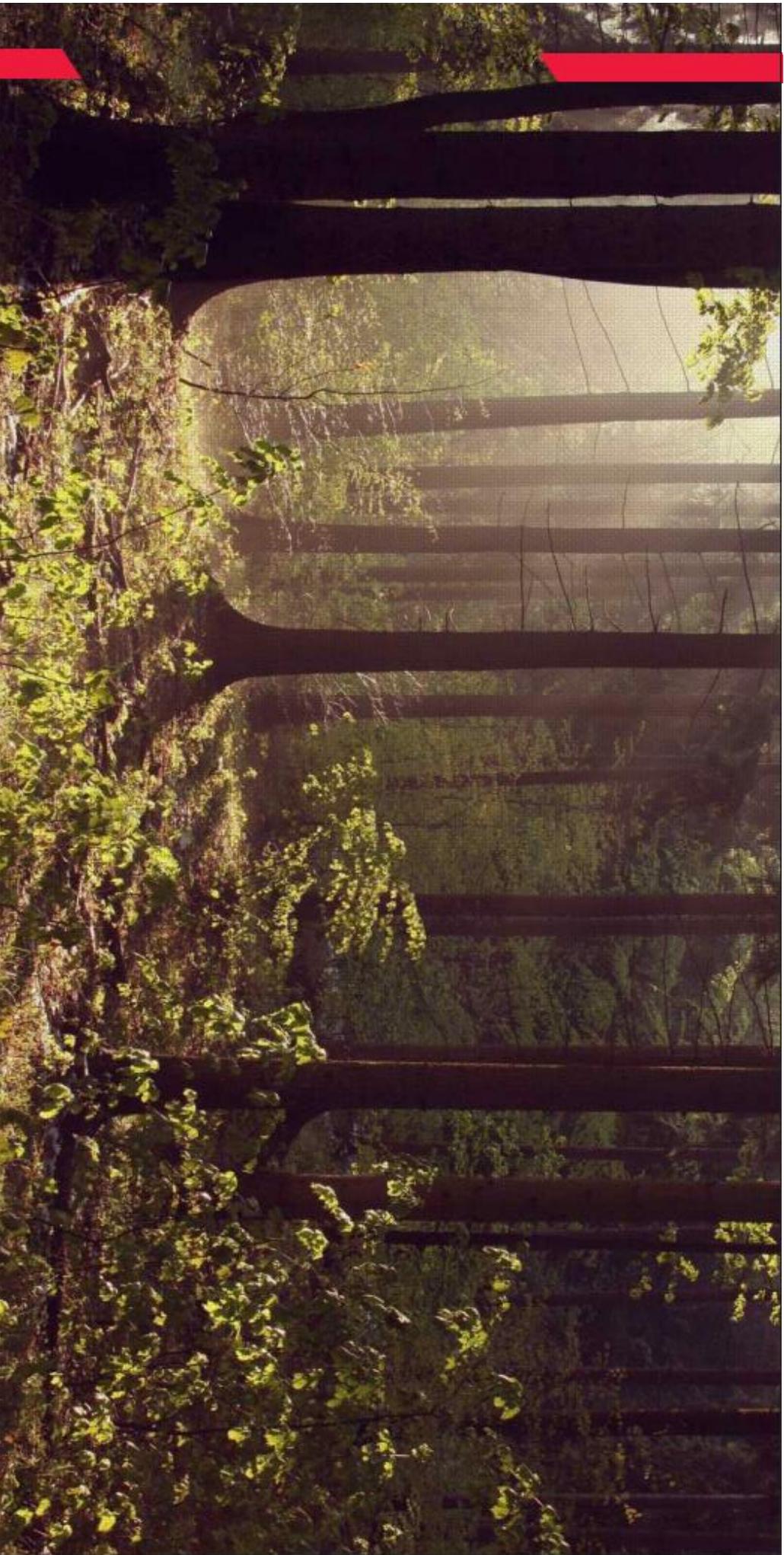
	31/12/19
Mortgage mandates	19,5
Cash deficiency clauses (Fléron, Chevalier,...)	8,9
Guarantees for transfer taxes of properties	1,0
TOTAL	29,4

OTHER CONTINGENCIES :

- HORIZON GROUP (legal claim) : shareholders dispute currently under judicial expertise (estimated risk less than 2,0 MEUR)

5.7. GROUP STRUCTURE





INVEST MINGUET GESTION (IMG)

CONDENSED IFRS FINANCIAL STATEMENTS 2019

LIEGE, OCTOBER 9, 2020 • CONFIDENTIAL



TABLE OF CONTENTS

#	Section	Page(s)
1	Statement of financial position	3
2	Statement of comprehensive income	4
3	Statement of cash flows	5
4	Statement of changes in equity	6
5	Selected explanatory notes	7-14
5.1	<i>Basis of preparation and significant accounting policies</i>	7
5.2	<i>Investments</i>	8
5.3	<i>Other financial assets</i>	9
5.4	<i>Receivables</i>	10
5.5	<i>Financial liabilities</i>	11
5.6	<i>Statutory equity reconciliation</i>	12
5.7	<i>Off-balance sheet commitments</i>	13
5.8	<i>Group structure</i>	14

1. STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

	Notes	31/12/18	31/12/19
Investments at FVTPL ²	5.2	25,6	22,1
Other financial assets at FVTPL ²	5.3	11,1	13,1
Receivables	5.4	34,3	43,5
Solar farm (« Solinvest »)		2,8	2,6
Cash and cash equivalents		0,6	0,3
Financial liabilities	5.5	-7,5	-14,5
Provisions and deferred tax liabilities		0,0	0,0
Other assets and liabilities		2,7	1,7
Equity ¹	5.6	69,7	68,7

1. Included 100% of subordinated loans to equity holders of 14.0 MEUR

2. FVTPL = Fair Value Through P&L

2. STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

	2019
Financial income (interests on receivables)	1,1
Solar activity result (Solinvest)	0,9
Results on disposals of investments	-0,2
Dividends from investments	0,2
Changes in fair value on investments, other financial assets and receivables	-1,8
Changes in fair value on financial instruments	0,0
Financial expenses	-0,5
Subtotal before corporate costs and services	-0,2
Services provided	0,5
Payroll costs	-0,7
Other income and expenses	-0,8
Taxes	0,1
Subtotal corporate costs and services	-0,9
Result for the period	-1,1

3. STATEMENT OF CASH FLOWS

	2019
Net result for the period	-1,1
Corrected for: depreciation and fair value changes	2,8
Net result before changes in fair value	1,7
Acquisition/disposal of investments and other financial assets	0,7
Increase/decrease in receivables	-9,5
Increase/decrease in other assets and liabilities	0,0
Net cash from operating activities	-7,0
Net cash from investing activities	-0,3
Change in financial liabilities	7,0
Capital increase/decrease	-
Net cash from financing activities	7,0
Cash flow of the period	-0,3
Cash & cash equivalents at beginning of the period	0,6
Cash & cash equivalents at end of the period	0,3
Change in cash & cash equivalents	-0,3

4. STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

	31/12/19
Balance at 1 January	69,7
Net result for the period	-1,1
Dividends paid	-
Capital increase	-
Capital decrease	-
Other changes	-
Balance at 31 December	68,7

5.1. BASIS OF PREPARATION AND SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

Basis of preparation

- The *condensed* financial statements are prepared once a year on a voluntary basis for management purposes and are not intended to be a compliant *complete* set of IFRS financial statements
- The financial statements are prepared in million of Euros (“MEUR”)
- IMG is considered to qualify as an « investment entity » and uses the exemption from consolidation (IFRS 10.33)
- The fair values are entirely based on management information, for which BDO do not have checked their accuracy, nor provided an exhaustive list in this presentation
- These financial statements have not been audited in accordance with International Standards of Auditing (ISA)
- This presentation is issued to the attention of the IMG Group’s management. Any reference to this presentation made by a third party is entirely done under its own responsibility

Opening balance sheet under IFRS

- As historical data about IFRS figures of IMG on a stand-alone basis are not available, the financial year ending as at December 31, 2019 is considered to be the opening balance sheet for the full financial year 2020
- Therefore, full comparative figures are not available
- Still, for management purposes, a balance sheet as at December 31, 2018, as well as a comprehensive income, statement of cash flows and changes in equity for the 2019 period have been presented

Significant accounting policies

- The investments and other financial assets are accounted for at fair value, unless they are immaterial to the Group (considering a threshold of >1 MEUR)
- Investments and other financial assets’ fair values are based on market price, discounted cash flows, equity method or acquisition cost
- Fair value adjustments are booked through P&L in accordance with IFRS 9 (‘FVTPL’)
- Deferred tax assets related to tax losses carried forward (TLCF) are recognized at 25%, considering that sufficient taxable profits are expected in a foreseeable future
- Illiquidity discount of 10% applied to specific investment funds (Pertinea)

5.2. INVESTMENTS (TOP 10)

Investments	Fair value at 31/12/18	Delta 2019	Fair value at 31/12/19	Accounting value B.GAAP	Fair value change (cum.)	Fair value at 31/12/19
Invest Minguet Hotel (IMH)	8,4	-1,9	6,5	3,0	+3,5	6,5
Demina/Charl	1,6	+1,8	3,4	1,8	+1,6	3,4
SP Wallonie	3,0	-	3,0	0,8	+2,2	3,0
WDS Industrie/Aubin Holding	2,0	+0,1	2,1	2,0	+0,1	2,1
Pôle Image de Liège (PIL)	3,2	-1,5	1,7	1,7	-	1,7
CAN	1,0	-	1,0	0,8	+0,1	1,0
Enerwood	0,9	-	0,9	1,1	-0,2	0,9
Maltaverne - Ferme Allié	0,6	-	0,6	0,6	-	0,6
Yamabiko	0,9	-0,4	0,5	1,0	-0,5	0,5
Sherpa Invest 2	0,4	-	0,4	0,4	-	0,4
Others	3,6	-1,6	2,0	2,4	-0,4	2,0
Total	25,6	-3,5	22,1	15,6	6,5	22,1

5.3. OTHER FINANCIAL ASSETS

Other financial assets	Fair value at 31/12/18	Delta 2019	Fair value at 31/12/19	Accounting value B. GAAP	Fair value change (cum.)	Fair value at 31/12/19
Solar World Invest Fund (SWIF)	5,4	+0,4	5,8	3,8	+2,0	5,8
Degroof Green Funds II et III	3,4	+1,6	5,0	2,9	+2,1	5,0
Pertinea Fund	2,0	-	2,0	1,1	+0,9	2,0
Interactive brokers	0,3	-	0,3	0,3	-	0,3
Others						
Total	11,1	+2,0	13,1	8,0	+5,0	13,1

5.4. RECEIVABLES (TOP 10)

Receivables	Accounting value B.GAAP	Fair value change (cum.)	Fair value at 31/12/19
SOLAR FARM Ukraine	7,1		7,1
MIMOB	6,3		6,3
HORIZON PLEIADES	6,0		6,0
AMIGO (Senegal)	5,1	-1,5	3,5
CAN	3,4		3,4
EIP	2,0		2,0
CHARL (Demina)	2,0		2,0
SP WALLONIE	1,5		1,5
Réseau Chaleur Pleiades (RCP)	1,1		1,1
Green Propulsion Engineering (GPE)	0,9		0,9
Others	12,5	-2,9	9,6
Total	47,9	-4,4	43,5

5.5. FINANCIAL LIABILITIES

	31/12/19
Bank borrowings	1,9
Other borrowings	1,1
Long term	3,0
Current portion of bank borrowings	0,8
Current portion of other borrowings	0,7
Straight-loan	2,0
Other short term loans	8,0
Short term	11,5
Total	14,5

5.6. STATUTORY EQUITY RECONCILIATION

	31/12/19
Statutory Equity (under BGAAP)	45,0
Subordinated loans to equity holders	14,0
Revaluation of investments	6,5
Revaluation of other financial assets	5,0
Revaluation of receivables	-4,4
Tax losses carried forward (DTA)	0,5
Others	1,9
IFRS Equity	68,7

5.7. OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS

	31/12/19
Subordinated receivables (Horizon + SPWA + Power online)	7,3
Collateral guarantee with SWIF shares	6,5
Call options SWIF	5,1
Crowdfunding guarantee (real estate projects)	4,0
Other surety (GPRS + AGC + MCM + SPW + Enerwood...)	3,9
Pledge on goodwill	3,3
Interest Rate Swap - nominal amount (ING)	2,8
Green certificates financing	1,2
Cash commitments (Pertinea fund + Degroof)	0,9
TOTAL	35,0

OTHER CONTINGENCIES :

- PARTINVEST / JPB GROUP (FR) : write-off already booked for 100% of the receivables (8,5 MEUR) ; legal procedures still in progress

5.8. GROUP STRUCTURE

