

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN ACHTERGESTELDE GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET
VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG
VAN 2.500.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN SAIVE IMMO BV**

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE
AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

Datum van de informatienota: 08/12/20

**WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN
EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.**

**DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN
TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN**

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7 ° en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een naamloze vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projecteigenaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij zijn van plan de projecteigenaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel het project Saive van Saive Immo BV, hierna de "Projectontwikkelaar" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en Saive Immo BV zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.

1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn(en) die zijn overeengekomen met de projectontwikkelaar.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van de projectleider heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van de projectontwikkelaar en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van de projectontwikkelaar definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door de projectontwikkelaar nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van de projectleider. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

Teneinde dit risico te beperken, worden alle verplichtingen van de projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- Een hypotheekregistratie in eerste rang tot een maximum van 500.000 € in hoofdsom, en drie jaar rente, waarvan de wet de rang behoudt tegen het tarief bedoeld in artikel 4 voor de af te nemen inschrijving, op het volgende gebouw, behorende tot de projectontwikkelaar:
Gemeente Blegny - afdeling 4
Een kadastraal stuk grond (geweest) zijnde Sectie G, n ° 1374a, gelegen Rue Nifiet, te 4761 SAIVE, voor een inhoud volgens recent uittreksel uit de kadastrale matrix van 18 are 26 centiares (18a 260ca), en op alle daar opgerichte en daar op te richten bouwwerken;
- Een hypotheekmandaat tot het bedrag van de lening verminderd met het bedrag van de hypotheekregistratie en drie jaar rente, waarvan de wet de rang behoudt tegen het in artikel 4 bedoelde tarief voor de te nemen inschrijving, op het volgende gebouw, behorend tot de projectontwikkelaar:
Gemeente Blegny - afdeling 4
Een kadastraal stuk grond (geweest) zijnde Sectie G, n ° 1374a, gelegen Rue Nifiet, te 4761 SAIVE, voor een inhoud volgens recent uittreksel uit de kadastrale matrix van 18 are 26 centiares (18a 260ca), en op alle daar opgerichte en daar op te richten bouwwerken;

- Een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling verleend door NV INVEST MINGUET GESTION ten gunste van ECCO NOVA FINANCE tot het bedrag van de Lening volgend op een afzonderlijke verbintenis.
- Een hoofdelijke en ondeelbare borgstelling verleend door NV MIMOB ten gunste van ECCO NOVA FINANCE tot het bedrag van de Lening ingevolge een afzonderlijke verbintenis.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen aanvullende garanties te geven op de bovengenoemde garanties ten behoeve van derden zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen de het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling, de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van de projectontwikkelaar beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2., evenals de mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders.

2.1 Risico's verbonden aan de projectontwikkelaar

Saive Immo BV is een projectvennootschap opgericht door de Horizon-groep om de ontwikkeling uit te voeren van een ecowijk van 27 huizen gelegen in de rue Nifiet te Saive.

- Risico verbonden aan het verkrijgen van de vergunning

Op 13 november 2020 verkreeg de projectontwikkelaar, via zijn moedermaatschappij Mimob NV, de stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van 27 te bebouwen percelen gelegen aan de rue Nifiet te Saive.

Het risico bestaat echter dat de bouwvergunning voor elke woning niet of pas na een langere periode dan verwacht wordt verkregen, hetgeen impact kan hebben op de rentabiliteit en/of de liquiditeit van het project.

- Risico's verbonden aan constructie

Het planning- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals de stopzetting of vertraging van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende leveranciers en/of beroepsgroepen, fouten in ontwerp of constructie, bodemverontreiniging, ongunstige weersomstandigheden, gerechtelijke stappen door derden, etc

- Risico's gebonden aan stakeholders

Het is mogelijk dat een leverancier, een onderaannemer, een verzekeraar, een klant of een andere stakeholder zijn verbintenissen en zijn verplichtingen niet nakomt.

Het is ook mogelijk dat, ondanks de zorgvuldigheid bij het sluiten van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de exploitatie van het vastgoedproject, er meningsverschillen ontstaan.

In dergelijke situaties zal alles in het werk worden gesteld om de impact op de werking van het project te beperken. Desondanks zou dit de financiële prestaties van Projectontwikkelaar en bijgevolg zijn terugbetalingscapaciteit kunnen aantasten.

- Risico's verbonden aan de schuldenlast

Het totale bedrag van dit aanbod bedraagt 2.500.000 euro. Aangezien de BV Saive Immo werd opgericht met een kapitaal van € 10.000, resulteert dit in een zeer hoge schuldgraad (99,6%).

Om het risico verbonden aan deze hoge schuldenlast te minimaliseren, worden de garanties beschreven in punt 1.1 aangeboden door de projectontwikkelaar en zijn moedermaatschappij.

Er moet ook worden opgemerkt dat dit bod de enige schuldbron is van de projectontwikkelaar, in die zin dat de lening niet ondergeschikt is aan een bankkrediet, zoals over het algemeen het geval is bij de aanbiedingen via Ecco Nova.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

Het financiële plan met betrekking tot het beoogde project voorziet in een bruto bedrijfsmarge van 30% op basis van een onafhankelijke vastgoedexpertise die de omzet raamt op 7.699.000 €. Het budget, rekening houdend met de aankoopprijs van de grond, de kosten van het bouwrijp maken en constructie alsook verschillende vergoedingen (architect, ontwerp bureaus, projectcoördinatie, enz.), wordt door de projecteigenaar geraamd op 5.855.717 €. Dit budget houdt geen rekening met financieringskosten die afhankelijk zijn van de duur van de bouw en verkoop.

De rentabiliteit van het project en dus de terugbetalingscapaciteit van de uitgevende instelling zal afhangen van de daadwerkelijke ontwikkeling van de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid waarmee de verschillende huizen op de markt worden gebracht.

De ontwikkeling van de markt kan worden beïnvloed door de huidige gezondheids- en economische crisis in verband met het Coronavirus.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- Bulletlening en vervroegde terugbetaling

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", hetgeen betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening volledig wordt terugbetaald (in fine). Dit type terugbetaling kenmerkt zich door een hoger risico dan een lening met constante afschrijving.

Optie tot vervroegde terugbetaling

De projectontwikkelaar beschikt echter over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd.

Verplichting tot vervroegde terugbetaling

De projectontwikkelaar zal de verplichting hebben om de lening die hem door ECCO NOVA FINANCE is toegekend vervroegd terug te betalen - geheel of gedeeltelijk - naarmate de garanties die de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE heeft verleend naarmate de verkoop van de woningen vordert worden vrijgegeven door de Projectontwikkelaar, zodat te alle tijde het openstaande saldo in hoofdsom en rente op de Lening gelijk is aan de waarde van de gebouwen die als zekerheid zijn gesteld op grond van artikel 6.

Daartoe wordt de waarde van de gebouwen die als onderpand zijn toegekend als volgt bepaald:

- Een bedrag van € 76.333, - voor elk van de 27 kavels die de percelen vormen die door de projecteigenaar als onderpand zijn toegewezen ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, met dien verstande dat deze waardering is gebaseerd op de waarde van de gehele grond die de genoemde percelen omvat, zoals deze door Cokoon in een taxatierapport van 3 november 2020 werd getaxeerd op 2.061.000 €;
- Vermeerdering met de kostprijs van de constructies opgetrokken op elk van de percelen, deze kostprijs wordt vastgesteld met onderbouwende facturen;
- En vermeerderd met de inkomsten uit verkopen door de Projectontwikkelaar op voorwaarde dat de Projectontwikkelaar deze inkomsten opnieuw toewijst aan de constructie van nog op te richten bouwwerken op de percelen die als onderpand zijn aangewezen ten behoeve van ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal de verplichting tot -gehele of gedeeltelijke- vervroegde terugbetaling van de Lening van de Projectontwikkelaar betrekking hebben op een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen het uitstaande saldo in hoofdsom en rente van de Lening en de waarde van de gebouwen die als onderpand zijn aangewezen, zoals bepaald in de vorige paragraaf.

De implementatie door de projectontwikkelaar van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen waarmee deze heeft ingestemd.

Elke tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in een gemiste kans en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode.

De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft de projecteigenaar een risiconiveau 1 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning van en het toezicht op crowdfunding geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt. Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BVBA bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Geen.

5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaïre: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	De vennootschap werd opgericht op 11/12/20, er werd dus geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat een belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Ecco Nova Finance is een bedrijf dat nieuw is opgericht op 12/11/2020 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Ecco Nova Finance verklaart dat haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is.

4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen
----	--	------

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Luik
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning van en het toezicht op crowdfunding. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.

D. Beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en Saive Immo BV zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbidding

De door ECCO NOVA FINANCE aan Saive Immo BV verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbidding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van 2.500.000 €.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	Saive Immo
	Rechtsvorm	Besloten vennootschap (BV)
	Ondernemingsnummer	BE.0747.590.579
	Land van herkomst	België
	Adres	Rue Natalis 2, 4020 Liège
	Website	www.horizongroupe.com

2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	Bemiddeling bij de aankoop, verkoop en verhuur van onroerend goed voor derden.										
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table><tr><td colspan="2"># aandelen</td><td colspan="2">% aandelen</td></tr><tr><td>Mimob NV</td><td>100</td><td></td><td></td></tr></table>			# aandelen		% aandelen		Mimob NV	100		
# aandelen		% aandelen										
Mimob NV	100											
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	Geen										
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Laurent Minguet, bestuurder Florent Minguet , bestuurder Barbara Gennari, afgevaardigde dagelijks bestuur										
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Geen										
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.										
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat een belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.										
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Geen										

2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet	Ecco Nova Finance is een bedrijf dat nieuw is opgericht op 25/05/2020 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.
----	---	--

	van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Saive Immo BV bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Saive Immo BV verklaart dat haar eigen vermogen 8.205 € bedraagt en haar schuldenlast 0 € op 02/12/2020.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Er heeft zich geen belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening vermeld in 1 ° hierboven betrekking heeft.

Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	2.500.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	1.500.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	20.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 20.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW. De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd. De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	09/12/2020

	Sluitingsdatum van het aanbod	15/01/2020 Indien de succesdrempel niet is bereikt op deze datum, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders. De aanbieding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	0€ gedurende de eerste 48 uur volgend op de opening van de campagne en daarna 15€ incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.

B. Redenen voor de aanbieding

1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen ;

De bedragen die door dit bod worden verzameld, zullen worden gebruikt om de grond te verwerven, het bouwrijp maken van de grond en uiteindelijk een modelwoning te bouwen, evenals de eerste grote werken uit te voeren.

Zodra deze eerste fase van het project is voltooid, wordt de rest van de constructie gefinancierd door de kopers, aangezien de verkoop zal plaatsvinden onder de Wet Breyne.

De uitvoering van de constructie zal worden overgenomen door Saive Construct, een 100% dochteronderneming van Saive Immo, die eigenaar is van de grond.

2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieding wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

Het vastgoedontwikkelingsproject van Saive Immo bestaat uit de bouw van 27 woningen, hetgeen een totale investering vertegenwoordigt van 5.855.000 € inclusief de waarde van het land met vergunning, bouw- en ontwikkelingskosten inclusief technische vergoedingen, en de verkoopkosten

Deze investering wordt als volgt gefinancierd:

- Eigen vermogen: € 10.000
- Schuld via Ecco Nova: € 2.500.000
- Financiering door kopers via de Wet Breyne: € 3.345.000

3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

Zie vorige paragraaf.

In het geval dat de slagingsdrempel (1.500.000 €) wordt bereikt en niet het maximumbedrag van het bod, zal de projecteigenaar niet beginnen met de bouw van de grote werken, maar zal hij voldoende geld hebben voor de aankoop van de grond en het onderhoud ervan dat nodig is voor de start van de commerciële fase, waardoor via de Wet Breyne de rest van het project zelf kan worden gefinancierd.

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 15/01/2025
	Duur van het beleggingsinstrument	4 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum. De uitgevende instelling heeft zowel de mogelijkheid als de verplichting om het kapitaal vervroegd terug te betalen, conform de voorwaarden gespecificeerd in 2.2 Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.
4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen de activa van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5° van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. De terugbetaling van de onderliggende waarde van dit bod is niet onderworpen aan enig bankkrediet. De Projectontwikkelaar biedt garanties zoals beschreven in punt 1.1 van deze informatienota.
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 3%. De interesten beginnen te lopen op 15/01/2021 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum. In geval van vertraging van de terugbetaling, zal de rentevoet verhoogd worden met 0,5 punten op de overeenstemmende vertragingsperiode. De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die wordt ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	3,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuititeit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
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
TOTAAL	€ 1.120,00	€ 120,00	€ 1.000,00	

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de rentes zijn bruto weergegeven)

B. Alleen indien een garantie wordt verleend door een derde met betrekking tot de beleggingsinstrumenten: beschrijving van de garantsteller en de garantie

1 ° informatie over de garant;

A. Identiteit van de garant

1°	Handelsnaam	Mimob	Invest Minguet Gestion (IMG)
	Rechtsvorm	NV	NV
	Ondernemingsnummer	BE.0825.749.023	BE 0472.499.470
	Land van herkomst	België	België
	Adres	Rue Natalis 2, 4000 Luik	Rue Natalis 2, 4000 Luik
	Website	https://www.minguet.be	https://www.minguet.be
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Mimob NV is een overkoepelende vennootschap die tot taak heeft deelnemingen in verschillende vastgoedbedrijven te hergroeperen.	Invest Minguet Gestion NV is een overkoepelende vennootschap die tot taak heeft deelnemingen in verschillende ondernemingen te hergroeperen. De activiteiten van de bedrijven van de IMG-groep hebben betrekking op het beheer van activa gerelateerd aan de productie van hernieuwbare energie, het optimaal beheer van energie vanuit technisch en economisch oogpunt, ontwikkeling, projectbeheer en onderhoud. " een residentieel en tertiair vastgoedpark (kots, appartementen, huizen, zakencentra, hotel), en tal van technologische ontwikkelingsprojecten.
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen waarover zij beschikken.	Laurent Minguet Martine Geilenkirchen Florent Minguet Eugénie Minguet	Laurent Minguet Martine Geilenkirchen Florent Minguet Eugénie Minguet

4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	Niet van toepassing	Niet van toepassing
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Laurent Minguet, gedelegeerd bestuurder. Martine Geilenkirchen, Florent Minguet, Eugénie Minguet, Patrick Lemaire, bestuurders. Barbara Gennari, afgevaardigde dagelijks bestuur	Laurent Minguet, gedelegeerd bestuurder. Martine Geilenkirchen, Florent Minguet, Eugénie Minguet, bestuurders. Barbara Gennari, afgevaardigde dagelijks bestuur
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	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°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat een belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.	Er bestaat een belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing	Niet van toepassing

B. Financiële informatie met betrekking tot de garant

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Niet van toepassing	Niet van toepassing
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Saive Immo BV bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.	De onderneming Saive Immo BV bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Mimob verklaart dat haar eigen vermogen 10.700.000 € bedraagt en haar schuldenlast 20.000.000 € bedraagt op 09/10/20.	De onderneming IMG verklaart dat haar eigen vermogen 45.000.000 € bedraagt en haar schuldenlast 14.500.000 € bedraagt op 09/10/20.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Er heeft zich geen belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening vermeld in 1° hierboven betrekking heeft.	Er heeft zich geen belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening vermeld in 1° hierboven betrekking heeft.

2 ° Korte beschrijving van de omvang en aard van de garantie;

Mimob NV en Invest Minguet Gestion NV stellen zich garant en verbinden zich ertoe om bij afzonderlijke akte een hoofdelijke en ondeelbare garantieovereenkomst af te sluiten met Ecco Nova Finance om de uitvoering, door de Projectontwikkelaar, van zijn verbintenissen jegens Ecco Nova te garanderen.

Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT GERICHT

Het contract is onderworpen aan twee opschortende voorwaarden :

1) Opschortende voorwaarde ten aanzien van de fondsenwerving

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 15/01/2021, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van 1.500.000 € opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van de projectontwikkelaar.

2) Opschortende voorwaarde in verband met de aankoop van de grond en het stellen van garanties

Het bewijs van de aankoop van de grond en van de stelling van de in punt 1.1 beschreven garanties moet uiterlijk voor 14/02/20 worden overlegd.

BIJLAGEN

Gedetailleerde risicoscore

Financieel overzicht van de garant Mimob NV

Financieel overzicht van de garant Invest Minguet Gestion NV

RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie		3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		5	4	
TOTAAL			3,9	

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	0%	1	3	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Hypotheekregistratie	Ja	5	50	Ja = 5 ; Nee = niet van toepassing - Hypotheekregistratie in eerste rang ten bedrage van de 500.000€ en hypotheekmandaat voor het resterend saldo
Aangeboden aanvullende garanties		5	25	Garantie op eerste verzoek van IMG et Mimob
Verwachte bruto marge op basis van de geschatte waarde	31%	3	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 30% = 2 ; 31 à 40% = 3 ; + 40% = 5
Voorverkoop	NVT			20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Respijtperiode op de rente		5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling		2	5	Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	4 jaar	4	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
TOTAAL			4,49	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,89	3	
Financiële criteria	4,49	5	
TOTAAL		4,26	

RISICONIVEAU

1

Volgens analyse ECCO NOVA

Categorisering van het risico

CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)

Totale ranking hoger dan 4,25

CATEGORIE 2

Totale ranking tussen 3,5 en 4,5

CATEGORIE 3

Totale ranking tussen 2,5 en 3,5

CATEGORIE 4

Totale ranking tussen 1,5 en 2,5

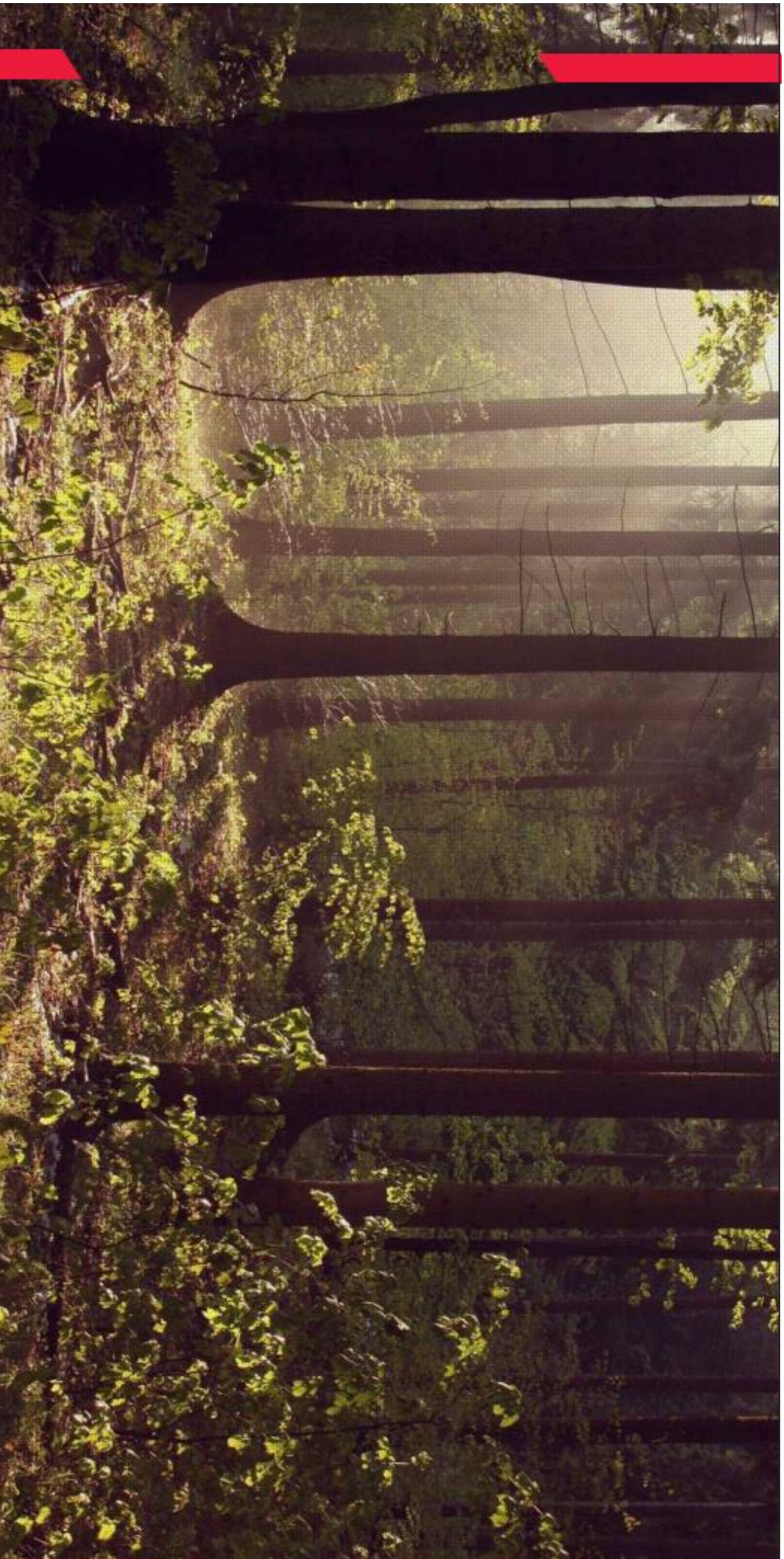
CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)

Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

Checklist administrative

Commentaires

Bouwvergunning	☒	
Initieel aangifteformulier EPB	☐	Wordt gedaan tijdens de aanvraag bouwvergunning
Erfdienstbaarheid:	☐	
- Afstand van het toetredingsrecht	☐	
- Aankoopakte van de grond	☐	Is onderwerp van een opschortende voorwaarde



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 <i>condensed</i> financial statements are prepared once a year on a voluntary basis for management purposes and are not intended to be a compliant <i>complete</i> 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 Verviers	-	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

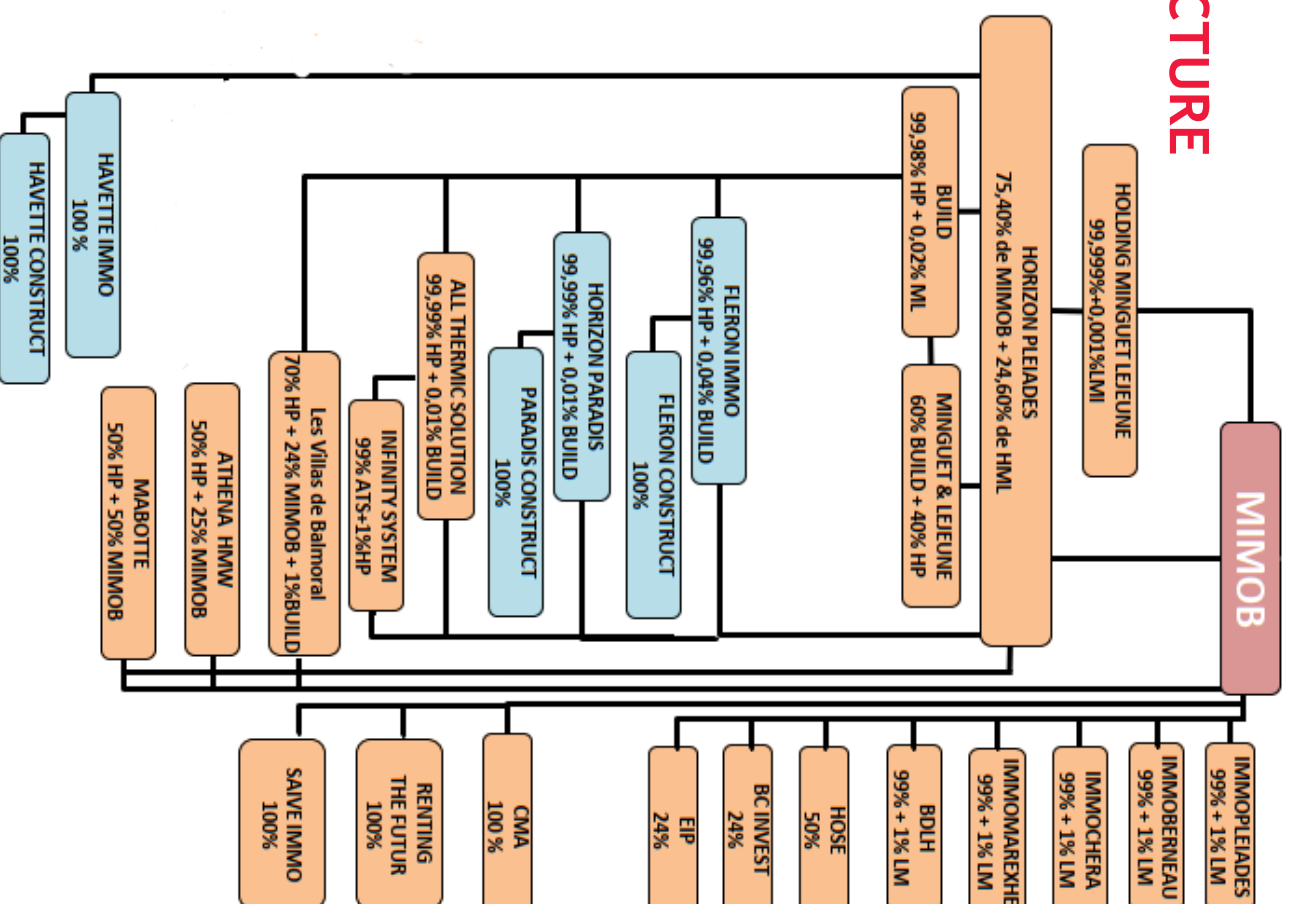
5.6. OFF-BALANCE SHEET COMMITMENTS

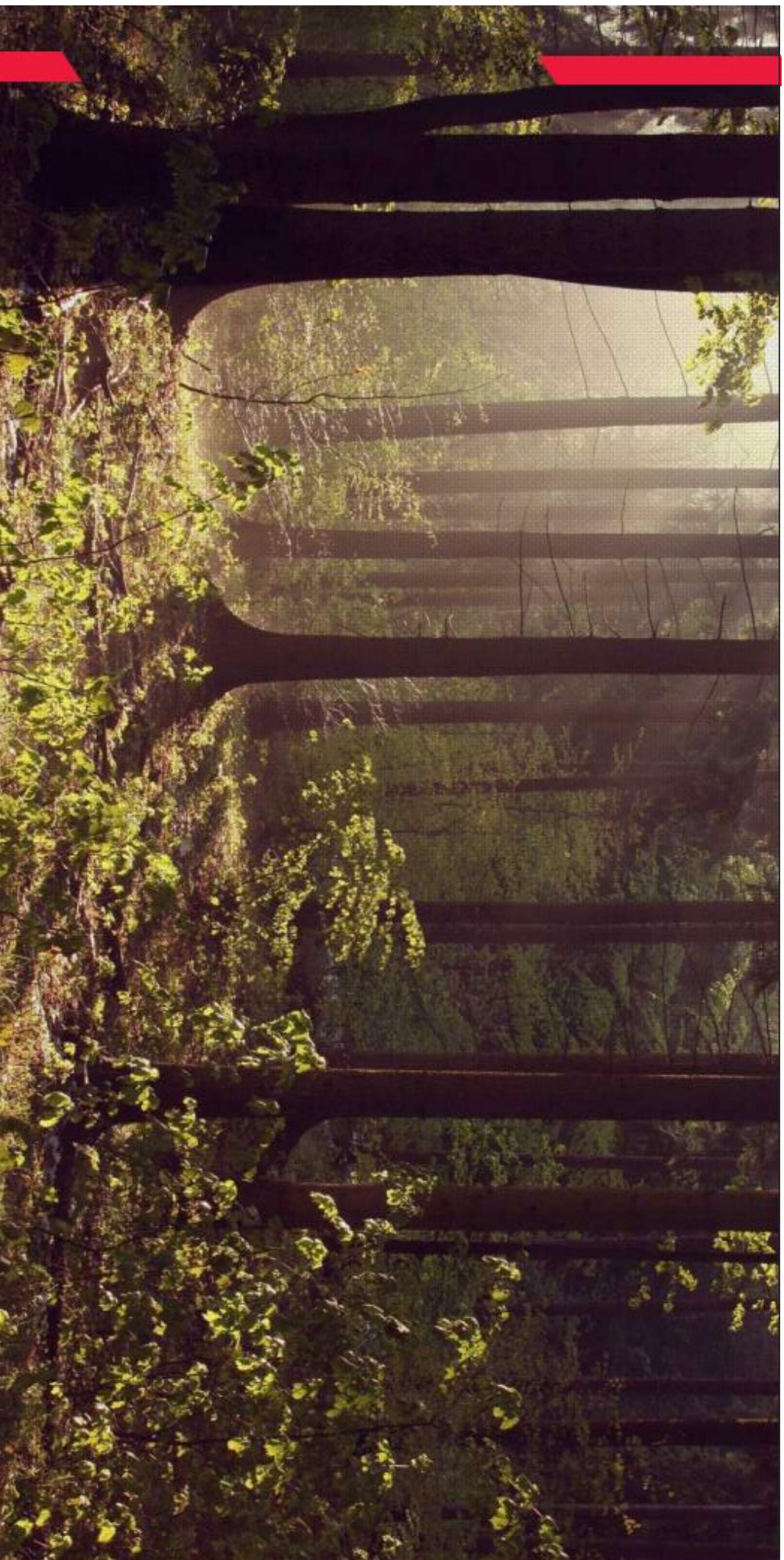
	31/12/19
Mortgage mandates	19,5
Cash deficiency clauses (Fléron, Chevalier,...)	8,9
Guarantees for transfer taxes of properties	1,0
TOTAL	29,4

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 <i>condensed</i> financial statements are prepared once a year on a voluntary basis for management purposes and are not intended to be a compliant <i>complete</i> 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 Pleïades (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

