

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES SUBORDONNÉES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 550.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE HEXIS INVEST SPRL

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 : 24/06/21

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

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTÉS : 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 immobilier à Bonnelles de HEXIS INVEST SPRL, ci-après le « Porteur de Projet ».

ECCO NOVA FINANCE et HEXIS INVEST SPRL 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.

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 à HEXIS INVEST SRL

HEXIS INVEST SPRL est une société de projet mise en place par François Melotte et Guillaume Grosjean pour la réalisation d'une promotion immobilière de 14 appartements, 2 surfaces commerciales et 2 bureaux situés rue du Gonhy 61-63 et route du Condroz à Seraing (code postal : 4100).

Les risques liés à ce projet spécifique et à la société sont décrits ci-dessous.

- 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 de HEXIS INVEST SPRL 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 de HEXIS INVEST SPRL et par conséquent, sa capacité de remboursement.

- Risques liés à l'endettement d'HEXIS INVEST SPRL

L'endettement d'HEXIS INVEST SPRL s'élevait à 1.980.584,19€ au 31/03/2021, soit 113,46% du total de son Passif.

Ce ratio d'indépendance financière très faible peut toutefois être nuancé par le fait que ce projet immobilier a dû être développé et qu'HEXIS INVEST SPRL n'a pas encore généré de revenus, ce qui explique les capitaux propres négatifs de la société au 31/03/2021 (-235.036,19€).

L'endettement actuel est, en partie, composé d'emprunts subordonnés, à hauteur de 610.875,75€, octroyés par des partenaires de François Melotte et Guillaume Grosjean, les 2 gérants d'HEXIS INVEST SRL. Ces emprunts sont subordonnés au remboursement du prêt, faisant l'objet de cette offre, et ne pourront être remboursés qu'une fois l'intégralité du prêt, faisant l'objet de cette offre, est remboursé.

La structure de financement de ce projet immobilier est reprise en Partie III.B.3°.

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

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 1.953.395€ en s'appuyant sur une expertise immobilière indépendante qui évalue le chiffre d'affaire à 6.616.000€. Le budget total, tenant compte du prix de construction et des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, coordination projet etc) mais hors frais financiers et frais de gestion est évalué à 4.650.171€.

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 Coronavirus.

Actuellement, 1 surface commerciale, 1 bureau et 2 appartements ont déjà fait l'objet d'une convention de réservation.

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

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

- Prêt Bullet

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

HEXIS INVEST SPRL dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt de manière anticipée. Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.

La mise en œuvre, par HEXIS INVEST SPRL, 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 de HEXIS INVEST SPRL 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.

- Subordination

Le remboursement du sous-jacent de cette offre est subordonné aux crédits bancaires actuels et futurs de HEXIS INVEST SPRL.

Par contre, le remboursement du sous-jacent de cette offre est prioritaire à l'emprunt subordonné d'une partenaire d'HEXIS INVEST SPRL. Cette différence de rang est régie dans une convention inter-créanciers, qui doit encore être signée par le gérant d'HEXIS INVEST SPRL et la partenaire d'HEXIS INVEST SPRL (repris en condition suspensive).

2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité d'HEXIS INVEST SRL ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants :

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts

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 3 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 d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SPRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	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;	Néant.

	- 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	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 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 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	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.

	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	
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 HEXIS INVEST SPRL 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 550.000€.

2° A. *Identité du sous-jacent*

1°	Dénomination sociale	HEXIS INVEST
	Forme juridique	Société Privée à Responsabilité Limitée (SPRL)
	Numéro d'entreprise	BE.0669.703.638
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Rue Joseph Deflandre 160, 4053 Chaudfontaine
	Site internet	https://www.melottegroup.com/
2°	Description des activités du sous-jacent	L'activité d'HEXIS Invest consiste au développement et la gestion de projets immobiliers. La société développe actuellement un projet de promotion immobilière de 14 appartements, 2 surfaces commerciales

		et 2 bureaux situés Rue du Gonhy 61-63 et route du Condroz 85, 4100 Seraing.						
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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>François Melotte</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Guillaume Grosjean</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>		% actions	François Melotte	50%	Guillaume Grosjean	50%
	% actions							
François Melotte	50%							
Guillaume Grosjean	50%							
4°	<p>Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour 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 ; <p>ou une déclaration négative appropriée</p>	<p>Un prêt subordonné a été octroyé par Guillaume Grosjean, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 38.372,45€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par OEGIM SPRL, société gérée par François Melotte, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 26.000€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par MELOTTE GROUP HOLDING SRL, société gérée par François Melotte, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 1.500€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par OLYMPUS IMMO SRL, société gérée par François Melotte, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 2.800€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par VIEUX CLOCHER IMMO SRL, société gérée par François Melotte, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 2.950€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par METAL TRADE CONSULTING SPRL, société gérée par Guillaume Grosjean, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 30.421,1€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par GRIVEGNEE INVEST SPRL, société gérée par François Melotte, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 49.000€.</p> <p>Un prêt subordonné a été octroyé par HERITAGE IMMOBILIER SPRL, société gérée par François Melotte, aux conditions de marché. L'encours actuel s'élève à 61.500€.</p>						
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	<p>François Melotte, administrateur. Guillaume Grosjean, administrateur.</p>						
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres	Néant.						

	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> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2018 et 2019 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
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 HEXIS INVEST SPRL 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	<p>La société HEXIS INVEST SPRL déclare que ses capitaux propres s'élèvent à -235.036,19€ et son endettement à 1.980.584,19€ au 31/03/2021.</p> <p>Son endettement est composé des postes suivants :</p> <p><u>Dettes à plus d'un an : 610.875,75€</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Autres dettes (178/9) : 610.875,75€ <p><u>Dettes à un an au plus : 1.209.689,99€</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Etablissements de crédit (430/8) : 960.000€ - Dettes commerciales (44) : 28.292,87€ - Dettes fiscales, salariales et sociales (45) : 8.732,47€ - Autres dettes (47/48) : 212.664,65€ <p><u>Comptes de régularisation (492/3) : 160.018,45€</u></p>
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	Une dette bancaire de 3.990.000€ a été contractée en vue du financement du projet immobilier, financée en partie par cette offre.

		Cette dette bancaire est utilisé en partie pour refinancer le poste 'Etablissements de crédit (430/8)' de 960.000€, repris au point 3° 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	550.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	550.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	5.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	<p>Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 5.000 € par tranches de 500 € majorés des frais de souscription décrits ci-après.</p> <p>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.</p> <p>Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p>
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	25/06/2021
	Date de clôture de l'offre	23/07/2021
		<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 23/07/2021, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>
	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	<p>15€TVAC.</p> <p>Il s'agit de frais de souscription uniques.</p> <p>Aucun autre frais de gestion ne sera dû.</p>

B. Raisons de l'offre

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

HEXIS INVEST SPRL cherche à lever 550.000€ pour le financement de son projet immobilier situé Rue du Gonhy 61-63 et route du Condroz 85, 4100 Seraing. Les fonds levés seront utilisés dans le cadre de la construction de 14 appartements, 2 surfaces commerciales et 2 bureaux de cette promotion immobilière.

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 HEXIS INVEST SPRL consiste en la construction de 14 appartements, 2 surfaces commerciales et 2 bureaux, ce qui représente un investissement total de 5.160.000€ incluant la valeur du terrain avec permis, les frais de construction et d'aménagement honoraires techniques compris, et les frais financiers.

La présente offre (550.000 €) ne constitue pas l'unique source de financement (voir paragraphe suivant).

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

Cet investissement sera financé comme suit :

- Emprunts subordonnés et Avances en compte-courant d'associés : 620.000 €
- Emprunt via ECCO NOVA FINANCE : 550.000 €
- Emprunt bancaire octroyé : 3.990.000 €
- TOTAL : 5.160.000 €

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 subordonnés standardisés
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/08/2023 Sous réserve de remboursement anticipé.
	Durée de l'instrument de placement	2 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 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 est subordonné à un crédit bancaire mais dispose d'un rang préférentiel vis-à-vis de la dette d'HEXIS INVEST SPRL envers Madame Eve Croibien dont le solde actuel s'élève à 490.500 euros. Cette différenciation de rang fera l'objet d'un accord inter-créanciers, repris en condition suspensive de la présente offre.

		<p>Le prêt est prioritaire sur les avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires/gérants d'HEXIS INVEST SPRL.</p> <p>Par ailleurs, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et partenaires qu'une fois l'intégralité du prêt, faisant l'objet de cette offre, est remboursé.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	<p>Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement.</p> <p>Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.</p>
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut est fixe et s'élève à 7,5%</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/08/2021 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve de remboursement anticipé.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	7,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
0				€ 1.000
1	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
2	€ 1.075,00	€ 75,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.150,00	€ 150,00	€ 1.000,00	

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

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

Le Contrat est soumis aux 2 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 23/07/2021, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs.

2) Condition suspensive liée à la signature par Madame Eve Croibien et Monsieur François Mélotte de la Convention inter-créanciers du 24/06/2021 entre HEXIS INVEST SPRL en sa qualité d'emprunteur et les différents prêteurs subordonnés.

Les fonds seront mis à disposition du porteur de projet si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, c'est-à-dire le 23/07/2021. Dans le cas contraire, les investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs.

ANNEXES

Comptes annuels de la société HEXIS INVEST SPRL pour les exercices 2018 et 2019
Scoring de risque détaillé

20	24/06/2020	BE 0669.703.638	13	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	20204.00250	A 1.1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À
DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **HEXIS INVEST**

Forme juridique: Société à responsabilité limitée

Adresse: Rue Joseph Deflandre

N°: 160

Boîte: 1

Code postal: 4053

Commune: Embourg

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de: Liège, division Liège

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0669.703.638

Date du dépôt de l'acte constitutif ou du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

18-01-2017

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

28-05-2020

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2019

au

31-12-2019

Exercice précédent du

01-01-2018

au

31-12-2018

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

A 6.1.1, A 6.1.2, A 6.2, A 6.4, A 6.5, A 6.6, A 6.7, A 6.9, A 7.2, A 8, A 9, A 11, A 12, A 13, A 14, A 15, A 16, A 17, A 18, A 19

Ce compte annuel concerne une société soumise aux dispositions du nouveau Code des sociétés et associations du 23 mars 2019.

Les sociétés tenues d'établir et de déposer leurs comptes annuels conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations utilisent également ce modèle. Les informations suivantes sont dès lors d'application:

- "Code des sociétés" doit se lire "Code des sociétés et des associations"
- Dans les sections ci-dessous, les articles du Code des sociétés renvoient aux articles suivants du Code des sociétés et des associations.

<u>Section</u>	<u>Code des Sociétés</u>	<u>Code des sociétés et des associations</u>
A 8	art. 631, §2 et 632, §2	art. 7:225
A 13	art. 100, §1, 6°/3	art. 3:12 §1, 9°
A 14	art. 259, §1 et §3, art. 523 §1 et §3, art.524/ter et art. 915, §1 et §3	art. 5:77, §1, art. 6:65, §1 art. 7:96, §1 et art. 7:103, §1
A 15	art. 261, alinéa 1 et 3	art. 5:77, §1
A 16	art. 646, §2, alinéa 4	art. 7:231, alinéa 3
A 17	art 938 et art. 1001	art. 15:29 et art. 16:27
A 18	art. 100, §1, 6°/1	art. 3:12, §1, 7°

- La rubrique 11 'Primes d'émission' doit être lue comme Apport 'hors capital'.
- La rubrique 6503 'Intérêts portés à l'actif' doit être lue comme la rubrique 6502 'Intérêts portés à l'actif' selon le nouveau plan comptable minimum normalisé.

La société n'est pas une société sans capital.

Dans le cas d'une société sans capital, une ventilation des montants figurant sous la rubrique 11 'Primes d'émission' par 'Apport – Disponible' et 'Apport – Indisponible' est requise.

Apport

Exercice

Disponible
Indisponible

N°	BE 0669.703.638		A 2.1
----	-----------------	--	-------

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS
ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION
OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

MELOTTE FRANCOIS

VOIE DE L ARDENNE 11/12
4053 Embourg
BELGIQUE

Début de mandat: 18-01-2017

Administrateur

GROSJEAN GUILLAUME

AVENUE DES FAISANS 4
6110 Montigny-le-Tilleul
BELGIQUE

Début de mandat: 18-01-2017

Administrateur

N°	BE 0669.703.638	A 2.2
----	-----------------	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
JEAN-BERNARD LEVEUGLE SRL BE 0473.392.464 RUE CHAUSSEE 62/7 4342 Hognoul BELGIQUE Représenté directement ou indirectement par LEVEUGLE JEAN-BERNARD BELGIQUE	70125946	A B

* Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	452	672
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	1.200.000	1.200.000
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>416.507</u>	<u>401.510</u>
Créances à plus d'un an		29	159.410	184.410
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	159.410	184.410
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	94.977	124.540
Stocks		30/36	94.977	124.540
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	160.248	67.819
Créances commerciales		40	47.515	
Autres créances		41	112.732	67.819
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	1.872	24.741
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	1.616.958	1.602.182

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Capital		10/15	<u>-150.134</u>	<u>-87.006</u>
Capital		10	6.200	6.200
Capital souscrit		100	18.600	18.600
Capital non appelé		101	12.400	12.400
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserve légale		130		
Réserves indisponibles		131		
Pour actions propres		1310		
Autres		1311		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	-156.334	-93.206
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		
DETTES		17/49	<u>1.767.093</u>	<u>1.689.187</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17	620.000	620.000
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	620.000	620.000
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	1.028.278	998.584
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43	960.000	960.000
Etablissements de crédit		430/8	960.000	960.000
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	885	163
Fournisseurs		440/4	885	163
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	0	0
Impôts		450/3	0	0
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	67.394	38.421
Comptes de régularisation		492/3	118.814	70.603
TOTAL DU PASSIF		10/49	1.616.958	1.602.182

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute d'exploitation (+)/(-)		9900	37.195	-3.350
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	9.941	32.249
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.4	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	221	221
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	39.289	418
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-2.315	-3.988
Produits financiers	6.4	75/76B	9.166	
Produits financiers récurrents		75	9.166	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	69.979	54.208
Charges financières récurrentes		65	69.979	54.208
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-63.129	-58.197
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-63.129	-58.197
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-63.129	-58.197

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-156.334	-93.206
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-63.129	-58.197
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-93.206	-35.009
Prélèvements sur les capitaux propres		791/2		
Affectations aux capitaux propres		691/2		
au capital et aux primes d'émission		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-156.334	-93.206
Intervention d'associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération du capital		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Employés		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	1.200.000
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	1.200.000	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
28	1.200.000	

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

DETTES GARANTIES

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes reçus sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Codes	Exercice
42	
8912	620.000
8913	
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

N°	BE 0669.703.638	A 6.8
----	-----------------	-------

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION
RESUME DES REGLES D'EVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du code des sociétés.
En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

NEANT

Ces dérogations se justifient comme suit :

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

NEANT

Les règles d'évaluation [ont] [n'ont pas] été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent ;
Le compte de résultat [a] [n'a pas] été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur ;
A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnées ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

NEANT

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

NEANT

II. Règles particulières

Frais d'établissement :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

[Oui] [Non]

Frais de restructuration :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration [ont] [n'ont pas] été portés à l'actif

La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans ; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice ; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Amortissements actés pendant l'exercice :

ACTIFS METHODE

L (LINEAIRE)

D (DEGRESSIVE)

A (AUTRES)

BASE

NR (NON REEVALUEE)

G (REEVALUEE)

TAUX EN %

FRAIS ACCESSOIRES

MIN. ; -MAX

PRINCIPAL

MIN.-MAX

1. Frais d'établissement

2. Immobilisations incorporelles

L NR 10-10 10-10

3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux* L NR 5-10 5-10

4. Installations, machines et outillage*

L NR 20-33 20-33

5. Matériel roulant*

6. Matériel de bureau et mobilier*

L NR 20-33 20-33

7. Autres immobilisations corporelles*

* Y compris les actifs détenus en location - financement ; ceux-ci font, les cas échéant, l'objet d'une ligne distincte.

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :

-montant pour l'exercice : milliers EUR

-montant cumulé pour immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : milliers EUR

Immobilisations financières :

Des participations [ont] [n'ont pas] été réévaluées durant l'exercice ; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode [à mentionner] du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la valeur de marché si elle est inférieure :

1. Approvisionnements :

NEANT

2. En cours de fabrication - produits finis :

NEANT

3. Marchandises :

NEANT

4. Immeubles destinés à la vente :

NEANT

Fabrications :

- Le coût de revient de fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirect de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ

[Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important].

Commandes en cours d'exécution :

Les commandes en cours sont évalués [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

Dettes :

Le passif [xxxxxxxxxx] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêts ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Devises :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

Travaille essentiellement dans la zone euro

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

Conventions de location - financement :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, par.1er de l'A .R . du 30 janvier 2001), les redevances et loyers relatifs aux locations - financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à : milliers EUR

N°	BE 0669.703.638	A 7.1
----	-----------------	-------

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER
EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
COBRO SA BE 0448.221.360 Société anonyme RUE JOSEPH DEFLANDRE 160/1 4053 Embourg BELGIQUE	Actions	5.874	100		31-12-2019	EUR	-182.387	-36.643

N°	BE 0669.703.638		A 10
----	-----------------	--	------

RAPPORT DE GESTION

RAPPORT SPECIAL DE GESTION DES ADMINISTRATEURS

Sur les comptes au 31/12/2019

Articles 3:6.6 et 5:153 du CSA

Nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019.

Comme vous pourrez le constater, le bilan se clôture avec une perte à reporter de 156 334.49€. Cette perte reportée a pour effet de rendre l'actif net inférieur à la moitié du capital social et de rendre les fonds propres de la société négatifs.

La société n'est pas en danger, il n'y a aucune dettes importantes vis-à-vis des fournisseurs, de la tva et des contributions. La situation n'est dès lors pas critique.

Nous comptons mettre tout en œuvre pour améliorer le rendement de l'entreprise.

Les taux d'amortissement sont des taux normaux. Il n'y a eu aucune réévaluation durant l'exercice 2019. Les éléments de l'actif et du passif ont été évalué à leur valeur normale.

Dans ce contexte, je pense que l'application des règles comptables de continuité se justifient.

Les administrateurs

SCORING DE RISQUE

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Expérience du porteur de projet		4	4	Le Porteur de projet est actif depuis 2008 et a développé une multitude de projets dans la province de Liège.
TOTAL		3,4		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Ratio Prêts subordonnés au crowdlending Ecco Nova / Total du passif projeté	11%	2	5	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5. Les Ecco-Investisseurs ont un rang privilégié par rapport à 1 emprunt subordonné d'HEXIS INVEST d'un montant total de 520.000 euros. Cette subordination est matérialisée par une convention inter-crédanciers.
Taux de participation bancaire	77%	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	42%	3	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 45% = 3 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	69%	4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
Préventes	22%	2	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts	Moins de 2 mois	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	Bullet	2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	24 mois	5	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garantie(s)	Pas de garanties	1	10	Si pas de garant = 1 ; Si garant = Scoring Credit Safe en % divisé par 20 ; Inscription/Mandat Hypothécaire = 5 ; Prêt régional = 3
TOTAL		2,7		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,44	3	
Critères financiers	2,67	5	
TOTAL		2,96	

NIVEAU DE RISQUE

3

Selon l'analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque

CATEGORIE 1

Ranking total supérieur à 4,5

CATEGORIE 2

Ranking total compris entre 3,5 et 4,5

CATEGORIE 3

Ranking total compris entre 2,5 et 3,5

CATEGORIE 4

Ranking total compris entre 1,5 et 2,5

CATEGORIE 5

Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Checklist administrative du projet immobilier

Commentaires

Permis de construire	<input checked="" type="checkbox"/>	Octroi en date du 21 février 2020 par le collège communal du permis d'urbanisme N° PU/2019/751 introduit par la S.P.R.L. HEXIS INVEST, rue Joseph Deflandre 160/1, 4053 EMBOURG visant à démolir trois surfaces commerciales, un espace bureaux et une maison d'habitation en vue de construire un ensemble de quatorze logements répartis dans deux immeubles, deux surfaces bureaux et deux espaces commerciaux, rue du Gonhy 61, 63, 65 et route du Condroz 85, 4100 SERAING.
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Rapport d'expertise immobilière démontrant la valeur vénale et la valeur en vente forcée de la promotion immobilière	<input checked="" type="checkbox"/>	RDA entre la SA COBRO ("propriétaire") et la SRL HEXIS INVEST ("constructeur") acté le 20/03/2021.
Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input checked="" type="checkbox"/>	Convention de Renonciation du Droit d'Accession (RDA) entre la SA COBRO ("propriétaire") et la SRL HEXIS INVEST ("constructeur") acté le 20/03/2021.
Plan financier détaillé du projet immobilier	<input checked="" type="checkbox"/>	
Accord de crédit bancaire pour le financement du solde, prêt éventuellement conditionné par l'obtention des fonds visés par la présente convention	<input checked="" type="checkbox"/>	