

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN ACHTERGESTELDE GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 550.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN HEXIS INVEST BVBA

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: 24/06/21

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 tot regeling van de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën ("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 laatsten.

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 in Bonnelles van HEXIS INVEST BVBA, hierna de "Projectontwikkelaar" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en HEXIS INVEST BVBA 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. Aldus:

- Als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag slechts gedeeltelijk 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.

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^o 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 HEXIS INVEST BVBA

HEXIS INVEST BVBA is een projectvennootschap opgericht door François Melotte en Guillaume Grosjean voor de realisatie van een vastgoedproject bestaande uit 14 appartementen, 2 winkelruimtes en 2 kantoorruimtes gelegen aan de rue du Gonhy 61-63 en route du Condroz, 4100 Seraing.

Risico's verbonden aan dit specifieke project en aan deze onderneming zijn hieronder beschreven.

- Risico's verbonden aan de bouw

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weersomstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of een andere belanghebbende in het project van HEXIS INVEST BVBA zijn verbintenissen niet in acht neemt en zijn verplichtingen niet nakomt. Het is evenwel mogelijk dat er, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid in de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten, meningsverschillen ontstaan.

In dergelijke situaties wordt alles in het werk gesteld om de impact hiervan op de constructie van het gebouw te beperken. Het kan echter invloed hebben op de financiële prestaties van HEXIS INVEST BVBA en dienovereenkomstig zijn terugbetalingscapaciteit.

- Risico's verbonden aan de schuldenlast van HEXIS INVEST BVBA

De schuldenlast van HEXIS INVEST BVBA bedroeg € 1.980.584,19 op 31/03/2021, zijnde 113,46% van de totale Passiva.

Deze zeer zwakke financiële onafhankelijkheidsratio kan echter worden genuanceerd door het feit dat dit vastgoedproject ontwikkeld wordt en dat HEXIS INVEST BVBA nog geen inkomsten heeft gegenereerd, hetgeen het negatieve eigen vermogen van de onderneming verklaart op 31/03/2021 (-235.036,19€).

De huidige schuldenlast bestaat deels uit 2 achtergestelde leningen, ter hoogte van € 610.875,75, toegekend door twee partners van François Mélotte en Guillaume Grosjean, de twee zaakvoerders van HEXIS INVEST BVBA. Deze twee leningen zijn achtergesteld bij de terugbetaling van de leningen, die onderwerp zijn van dit aanbod, en kunnen niet worden terugbetaald voordat het geheel van de leningen en interesten van dit aanbod zijn terugbetaald.

De financieringsstructuur van dit vastgoedproject is opgenomen in Deel III.B.3°.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

Het financiële plan verbonden aan het beoogde project voorziet in een bruto exploitatiemarge (exclusief financieringskosten en beheerskosten) van € 1.953.395 voortbouwend op een onafhankelijke vastgoedexpertise die de omzet op € 6.616.000 waardeert. Het totale budget, rekening houdend met de bouwkosten en diverse honoraria (architecte, studie bureaus, projectcoördinatie) maar exclusief financieringskosten en beheerskosten wordt geëvalueerd op € 4.650.171.

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van de uitgevende instelling om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

De gezondheids- en economische crisis gerelateerd aan het Coronavirus zou impact kunnen hebben op de evolutie van de markt.

Momenteel is er voor 1 winkelruimte, 1 kantoorruimte en 2 appartementen al een voorlopig koopcontract getekend.

Opgemerkt moet worden dat de overheid heeft besloten het btw-tarief voor sloop en herbouw te verlagen naar 6%. Toekomstige kopers kunnen daardoor, onder bepaalde voorwaarden, profiteren van een besparing van 15% in vergelijking met het volle tarief van 21% dat gewoonlijk wordt toegepast.

Dit element zou moeten bijdragen aan het vergemakkelijken van de verkoop van het project.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- **Bulletlening**

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.

De toepassing van deze clausule voor vervroegde terugbetaling, door HEXIS INVEST BVBA, zal leiden tot de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan de investeerders en dat, zodra ECCO NOVA FINANCE de vervroegde terugbetaling van de lening die hij hem heeft toegekend, zal hebben ontvangen van HEXIS INVEST BVBA.

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.

- **Achterstelling**

De terugbetaling van het onderliggend actief van dit aanbod is achtergestelde ten opzichte van huidige en toekomstige bakleningen van HEXIS INVEST BVBA.

Daarentegen heeft de terugbetaling van het onderliggend actief van dit aanbod voorrang ten opzichte van achtergestelde leningen van de HEXIS INVEST BVBA partners. Deze voorrang in betaling is geregeld in een intercreditor-overeenkomst, die

dient te worden getekend door de zaakvoerder van HEXIS INVEST BVBA en de partner van HEXIS INVEST SPRL (opgenomen in de opschortende voorwaarde).

2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van HEXIS INVEST BVBA beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:

- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico van wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen

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 3 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; | <p>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.</p> <p>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).</p> |

| | | |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 Sizaire: 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 vasgestelde 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 gerelateerd 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 perspectief, 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.ecconova.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 HEXIS INVEST BVBA zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding

De door ECCO NOVA FINANCE aan HEXIS INVEST BVBA verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van 550.000 €.

2° Identiteit van het onderliggend actief

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|--------------------|-----|
| 1° | Handelsnaam | HEXIS INVEST | | | | |
| | Rechtsvorm | Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA) | | | | |
| | Ondernemingsnummer | BE.0669.703.638 | | | | |
| | Land van herkomst | België | | | | |
| | Adres | Rue Joseph Deflandre 160, 4053 Chaudfontaine | | | | |
| | Website | https://www.melottegroup.com/ | | | | |
| 2° | Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief | De activiteit van HEXIS INVEST bestaat uit de ontwikkeling en het beheer van vastgoedprojecten. De onderneming ontwikkelt momenteel een vastgoedproject van 14 appartementen, 2 commerciële ruimtes en 2 kantoorruimtes gelegen aan de Rue du Gonhy 61-63 en Route du Condroz 85, 4100 te Seraing. | | | | |
| 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 | <p style="text-align: center;">%aandelen</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>François Melotte</td> <td style="text-align: center;">50%</td> </tr> <tr> <td>Guillaume Grosjean</td> <td style="text-align: center;">50%</td> </tr> </table> | François Melotte | 50% | Guillaume Grosjean | 50% |
| François Melotte | 50% | | | | | |
| Guillaume Grosjean | 50% | | | | | |
| 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 | <p>Een achtergestelde lening toegekend door Guillaume Grosjean, tegen marktcondities. Het huidig uitstaande bedrag is € 38.372,45.</p> <p>Een achtergestelde lening toegekend door OEGIM BVBA, onderneming onder leiding van François Melotte, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande bedrag is € 26.000.</p> <p>Een achtergestelde lening toegekend door MELOTTE GROUP HOLDING BV, onderneming geleid door François Melotte, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande saldo is € 1.500.</p> <p>Een achtergestelde lening toegekend door OLYMPUS IMMO BV, onderneming geleid door François Melotte, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande bedrag is € 2.800.</p> | | | | |

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Een achtergestelde lening toegekend door VIEUX CLOCHER IMMO BV, onderneming geleid door François Melotte, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande bedrag is € 2.950.</p> <p>Een achtergestelde lening toegekend door METAL TRADE CONSULTING BVBA, onderneming geleid door Guillaume Grosjean, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande bedrag is € 30.421,1.</p> <p>Een achtergestelde lening toegekend door GRIVEGNEE INVEST BVBA, onderneming geleid door François Melotte, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande bedrag is € 49.000.</p> <p>Een achtergestelde lening toegekend door HERITAGE IMMOBILIER BVBA, onderneming geleid door François Melotte, tegen marktcondities. Het huidige uitstaande bedrag is € 61.500.</p> |
| 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 | François Melotte, bestuurder. Guillaume Grosjean, bestuurder. |
| 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 van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een</i> | Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2018 en 2019 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen. |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <i>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 HEXIS INVEST BVBA 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; | <p>HEXIS INVEST BVBA verklaart dat haar eigen vermogen - 235.036,19 € en haar schuld 1.980.584,19 € bedroeg op 31/03/2021.</p> <p>Haar schuld bestaat uit :</p> <p>Schulden op meer dan één jaar : 610.875,75€</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overige schulden (178/9) : 610.875,75€ <p>Schulden op ten hoogste één jaar : 1.209.689,99€</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kredietinstellingen (430/8) : 960.000€ - Handelsschulden (44) : 28.292,87€ - Belastingen, salaris en sociale schulden (45) : 8.732,47€ - Overige schulden (47/48) : 212.664,65€ <p>Overlopende rekeningen (492/3) : 184.607,56€</p> |
| 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. | <p>Een bankkrediet van € 3.990.000 is aangegaan met het oog op financiering van het vastgoedproject, dat deels gefinancierd wordt door dit aanbod.</p> <p>Deze bankschuld wordt deels gebruikt voor de herfinanciering van de post 'Kredietinstellingen (430/8)' van 960.000€, opgenomen bij punt 3° hierboven.</p> |

Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

| | | |
|----|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1° | Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht | 550.000 € |
| 2° | Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht | 550.000 € |
| | Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder | 500 € |
| | Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder | 5.000 € |
| 3° | Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten | Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 5.000 € 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 | 25/06/2021 |
| | Sluitingsdatum van het aanbod | 23/07/2021 Als de succesdrempel op 23/07/2021 niet is bereikt, wordt het opgehaalde geld gerestitueerd aan de investeerders. Ten slotte wordt het bod vervroegd gesloten als het maximale bedrag voor deze datum wordt 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 | 15€ incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd. |

B. Redenen voor de aanbidding

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

HEXIS INVEST BVBA wil € 550.000 ophalen voor de financiering van haar vastgoedproject gelegen aan Rue du Gonhy 61-63 en route du Condroz 85, 4100 Seraing. Het opgehaalde geld zal worden gebruikt voor de bouw van de 14 appartementen, 2 winkelruimtes en 2 kantoorruimtes van deze vastgoedontwikkeling.

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

Het vastgoedontwikkelingsproject van HEXIS INVEST BVBA bestaat uit de bouw van 14 appartementen, 2 winkelruimtes en 2 kantoorruimtes, hetgeen een totale investering vertegenwoordigt van 5.160.000 € inclusief de waarde van het grond met vergunning, de bouw- en inrichtingskosten inclusief technische vergoedingen en de financiële kosten.

Dit aanbod is niet de enige financieringsbron (zie volgende paragraaf).

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

Deze investering zal als volgt worden gefinancierd:

- Achtergestelde leningen en Voorschotten op de lopende rekening van partners: 620.000 €
- Schuld via ECCO NOVA FINANCE : 550.000 €
- Toegekende banklening: 3.990.000 €
- Totaal: 5.160.000 €

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

| | | |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1° | Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten | Achtergestelde 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 01/08/2023. Onder voorbehoud van vervroegde aflossing. |
| | Duur van het beleggingsinstrument | 2 jaar |
| | Terugbetalingsvoorwaarden | <p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum.</p> <p>De uitgevende instelling heeft de mogelijkheid om het kapitaal vervroegd terug te betalen, conform de voorwaarden gespecificeerd in 2.2</p> <p>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.</p> |
| 4° | Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement | <p>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.</p> <p>De terugbetaling van het onderliggend actief van dit aanbod is achtergesteld ten opzichte van de banklening maar beschikt over een preferente rang ten opzichte van de schuld van HEXIS INVEST BVBA jegens mevrouw Eve Croibien waarvan het huidige uitstaand saldo € 490.500 euro bedraagt.</p> <p>Deze differentiatie in rang zal onderwerp van een inter-creditor overeenkomst, die in de opschortende voorwaarden is opgenomen.</p> <p>De lening heeft voorrang op voorschotten op de lopende rekening van de vennoot of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders/zaakvoerders van HEXIS INVEST BVBA.</p> <p>Bovendien kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de partners worden terugbetaald nadat de lening, waarop dit bod betrekking heeft, integraal is terugbetaald.</p> |

| | | |
|----|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | <p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 7,5%.</p> <p>De interesten beginnen te lopen op 01/08/2021 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal de rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.</p> <p>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.</p> |
| 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 |

AFLOSSINGSSHEMA

| | |
|--------------------|---------------------------------------------|
| Geleend bedrag | € 1.000 |
| Duur (in jaren) | 2 |
| Rentevoet | 7,50% |
| Terugbetalingsvorm | Terugbetaling van het kapitaal aan het eind |

| Termijn | Annuititeit | Interesten | Kapitaal terugbetaald | Uitstaand saldo |
|---------|-------------|------------|-----------------------|-----------------|
| 0 | | | | € 1.000 |
| 1 | € 75,00 | € 75,00 | € 0,00 | € 1.000,00 |
| 2 | € 1.075,00 | € 75,00 | € 1.000,00 | € 0,00 |
| TOTAAL | € 1.150,00 | € 150,00 | € 1.000,00 | |

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

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

Het contract is onderworpen aan twee opschortende voorwaarden:

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Indien het volledige bedrag van de Fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden van de website ECCO NOVA) niet volledig is onderschreven op 23/07/2021, worden de investeringen, reeds gestort op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar, terugbetaald aan de investeerders.

2) Opschortende voorwaarde verbonden aan de ondertekening door mevrouw Eve Croibien en de heer François Mélotte, van de intercreditor-overeenkomst van 24/06/2021 tussen HEXIS INVEST BVBA in zijn hoedanigheid als kredietnemer en de verschillende achtergestelde kredietgevers.

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan de projectontwikkelaar wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn (uiterlijk 23/07/2021). Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de projectontwikkelaar, terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

- 1) Jaarrekeningen van het boekjaar 2018-2019**
- 2) Gedetailleerde risicoscore**

| | | | | | | |
|------|---------------|-----------------|----|-----|-------------|-------|
| 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 |
|----|-----------------|--|-------|

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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

RISICOANALYSE

| Technische criteria | Waarde | Ranking | Weging | Commentaar |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie | Vastgoed | 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 | | 4 | 4 | De projectontwikkelaar is actief sinds 2008 en heeft een breed scala aan projecten ontwikkeld in de provincie Luik. |

TOTAAL

3,4

| Financiële criteria | Waarde | Ranking | Weging | Commentaar |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ratio leningen ondergeschikt aan crowdlanding via Ecco Nova / Totaal geprojecteerde passiva | 11% | 2 | 5 | Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5. Ecco-Investerders hebben een bevoorrechte positie in vergelijking met 1 achtergestelde lening van HEXIS INVEST voor een totaal bedrag van 520.000 euro. Deze achterstelling komt tot stand door een intercreditor-overeenkomst. |
| Percentage bankdeelname | 77% | 4 | 3 | 0 tot 20% = 1; 20,1 tot 40% = 2; 40,1 tot 60% = 3; 60,1 tot 80% = 4; +80% = 5 |
| Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde | 42,3% | 3 | 10 | Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1; 26 tot 35% = 2; 36 tot 45% = 3; + 45% = 5 |
| Ratio Loan-to-Value | 68,6% | 4 | 5 | 0 à 60% = 5; 60 à 70% = 4; 70 à 75% = 3; 75 à 80% = 2; Uitsluiting boven 80% |
| Voorverkoop | 22,2% | 2 | 10 | 10 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5 |
| Einde van de respijperiode op de rente | Minder dan 2 maanden | 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 | Bullet | 2 | 5 | Constante annuïteiten = 4; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2 |
| Looptijd van de lening | 24 maanden | 5 | 4 | 0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1 |
| Garanties | Geen waarborg | 1 | 10 | Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20 - Gediversifieerde portefeuille = 5; Regionale lening = 3 |

TOTAAL

2,67

| Criteria | Ranking | Weging | Commentaar |
|---------------------|---------|--------|------------|
| Technische criteria | 3,44 | 3 | |
| Financiële criteria | 2,67 | 5 | |

TOTAAL

2,96

RISICONIVEAU

3

Volgens analyse ECCO NOVA

Categorisering van het risico

CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)

Totale ranking hoger dan 4,5

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)

Administratieve checklist**Opmerkingen**

| Administratieve checklist | Opmerkingen |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwvergunning | <input checked="" type="checkbox"/> Toekenning d.d. 21 februari 2020 door het Gemeentecollege stedenbouwkundige vergunningen nr. PU/2109/751, ingediend door de BVBA Hexist Invest, rue Joseph Deflandre130/1, 4053 EMBOURG met als doel de sloop van 3 winkelruimtes, een kantoorruimte en een woongebouw met het oog op de realisatie van ensemble van 14 woningen, verdeeld over 2 gebouwen, 2 kantoorruimtes en 2 winkelruimtes gelegen aan de rue du Gonhy 61, 63 en 65 en de route du Condroz 85, 4100 Seraing |
| Initieel aangifteformulier EPB | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vastgoedtaxatierapport dat de marktwaarde en gedwongen verkoopwaarde toont van de vastgoedontwikkeling. | <input checked="" type="checkbox"/> Verzaking aan het recht van natrekking tussen de BVBA HEXIS INVEST ("constructeur") opgemaakt op 20/03/2021 |
| Afstand van het toetredingsrecht | <input checked="" type="checkbox"/> Overeenkomst verzaking aan het recht van natrekking tussen de NV COBRO (eigenaar) en de BVBA HEXIS INVEST, opgemaakt op 20/03/2021 |
| Gedetailleerd financieel plan van het vastgoedproject | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Bankkredietovereenkomst voor de financiering van het resterende saldo, deze lening is mogelijk afhankelijk van de verkrijging van de fondsen zoals beoogd in deze overeenkomst. | <input checked="" type="checkbox"/> |