

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 2.500.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE HORIZON PLEIADES SA

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 : 28/12/2021

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

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

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurlu, 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 porteur de projet HORIZON PLEIADES, ci-après le « Porteur de Projet » ou « HORIZON PLEIADES ».

ECCO NOVA FINANCE et HORIZON PLEIADES ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, le sous-jacent et les investisseurs.

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

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

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

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

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

Ainsi :

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

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

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

Voir Annexe 1.

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. Les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs sont décrits dans la section 2.3.

2.1. Risques spécifiques liés à HORIZON PLEIADES

HORIZON PLEIADES est une structure du groupe Horizon, promoteur immobilier liégeois. Cette société a 2 activités distinctes :

- 1) Société faitière : HORIZON PLEIADES est actionnaire majoritaire de sociétés réalisant des promotions immobilières pour le groupe Horizon ;
- 2) Société foncière : HORIZON PLEIADES détient une multitude de terrains, qui sont/seront exploités par HORIZON CONSTRUCT, société qui agit en tant que promoteur pour diverses promotions du groupe Horizon.

- Risques liés aux garanties consenties par HORIZON PLEIADES auprès de tiers

En tant que société holding, HORIZON PLEIADES s'est porté garante auprès de diverses entreprises. Au 28/12/2021, HORIZON PLEIADES a consenti les garanties suivantes auprès de tiers : garantie Marchands de Biens : 1.339.937€ & Mandat hypothécaire ING : 8.905.000€.

- Risques liés au non-remboursement des créances octroyées par HORIZON PLEIADES

Au 31/12/2020, le total des actifs d'HORIZON PLEIADES est de 41.446.652,02 €.

Le total des créances octroyées par HORIZON PLEIADES à des entreprises liées représente 39,44% du bilan d'HORIZON PLEIADES, soit 17.729.365,87 €.

Les créances octroyées par HORIZON PLEIADES sont les suivantes :

Nom de l'entreprise	Enregistré à la BCE sous le numéro	Montant de la créance au 31/12/20 (€)
HORIZON CONSTRUCT SA	865493881	8.182.387,97
ATHENA SA	507742837	649.610,7
ALL THERMIC SOLUTION SA	467107458	151.082,3
ESPACE INDUSTRIEL PLENESSES SA	676997147	2.484.277,24
INFINITY SA	685584716	411.590,95
MABOTTE SA	546536206	450.634,68
LES VILLAS BALMORAL SA	508825277	5.399.782,03

Un défaut de paiement des emprunteurs d'HORIZON PLEIADES pourrait affecter sa situation financière.

- Risques liés à la non-exploitation des terrains détenus par HORIZON PLEIADES

Au 31/12/20, HORIZON PLEIADES détient pour 8.271.521 € de stocks de terrains, soit 19,96% de son bilan. La non-exploitation de un/plusieurs terrain(s), dû par exemple à la non-obtention du permis de construire pour développer une/des promotion(s) immobilière(s), pourrait avoir un impact négatif sur sa situation financière.

- Risques liés à la dépréciation des titres de participations d'HORIZON PLEIADES

Au 31/12/20, les immobilisations financières d'HORIZON PLEIADES représentent 35,37% de son bilan, soit 14.660.414,8€. Les principales immobilisations financières d'HORIZON PLEIADES sont les suivantes :

Dénomination de la société	Enregistré à la BCE sous le numéro	Participations (€) au 31/12/20
----------------------------	------------------------------------	--------------------------------

HORIZON CONSTRUCT SA	865493881	1.500.454,55
ATHENA SA	507742837	500.000
FLERON CONSTRUCT SA	669639993	3.119.737,5
FLERON IMMO SA	873726609	3.445.000
MABOTTE SA	546536206	1.000.000
LES VILLAS BALMORAL SA	508825277	590.001*
HAVETTE IMMO SRL	740546993	2.020.000

*Une réduction de valeur de 700.000€ a été réalisée pour cette participation (valeur initiale de la participation = 1.290.001€).

Une dépréciation de la valeur des participations d'HORIZON PLEIADES aurait un impact négatif sur sa situation financière. La faillite de sociétés filiales d'HORIZON PLEIADES aurait également un impact négatif sur la situation financière d'HORIZON PLEIADES, étant donné qu'HORIZON PLEIADES ne pourrait dans ce cas récupérer les fonds injectés dans ses filiales en défaut de paiement.

- Risque lié à l'endettement d'HORIZON PLEIADES

Au 30/09/21, l'endettement d'HORIZON PLEIADES s'élève à 25.051.027,29 €, soit 76,08% du total du bilan. Le taux de fonds propres s'élève donc à 23,92%. Il existe un risque que les revenus d'HORIZON PLEIADES ne soient pas aussi élevés que prévu et que la société ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

Cette situation est propre à HORIZON PLEIADES et ne reflète pas le niveau d'endettement des filiales/entreprises participées d'HORIZON PLEIADES.

Les risques liés aux 2 projets spécifiques développés dans le cadre de cette offre sont décrits ci-dessous.

Cette offre vise à financer partiellement la construction d'un immeuble de 6 appartements (situé Rue d'Aquitaine, à 4600 Visé) et 8 maisons unifamiliales (situées rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne, à 4600 Visé). Ces unités font partie du Domaine « Les Pléiades », projet immobilier d'envergure du groupe Horizon. La partie des fonds levés par HORIZON PLEIADES, dédiée à la construction des 2 projets immobiliers, sera prêtée à HORIZON CONSTRUCT, promoteur de ces 2 projets immobiliers. Cette offre vise également à refinancer le crédit pour le foncier de ces 2 projets immobiliers, détenus par HORIZON PLEIADES.

Dans le cadre de cet appel d'offre, les risques liés à la construction/commercialisation de ces promotions immobilières concernent donc la société HORIZON CONSTRUCT, étant donné que c'est cette société qui agit comme promoteur. Ces risques sont décrits étant donné que le remboursement du sous-jacent de cette offre dépendra du bon déroulement de la construction/commercialisation de ces 2 projets spécifiques.

- 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 à la situation du marché de l'immobilier

Le plan financier lié au projet de l'immeuble de 6 appartements prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 349.456 €. Le chiffre d'affaire lié à ce projet est évalué à 4.875.000 €. Le budget total, tenant compte du prix de construction et des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, etc) mais hors frais financiers et frais de commercialisation est évalué à 1.456.000 €.

Le plan financier lié au projet de 8 maisons unifamiliales prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 432.096 €. Le chiffre d'affaire lié à ce projet est évalué à 1.456.000 €. Le budget total, tenant compte du prix de construction et des honoraires divers (architecte, bureaux d'études, etc) mais hors frais financiers et frais de commercialisation est évalué à 1.739.904 €.

La rentabilité de ces 2 projets et donc la capacité de remboursement de HORIZON PLEIADES dépendra de l'évolution réelle du marché de l'immobilier et donc du niveau et de la rapidité de commercialisation des différentes unités. L'évolution du marché pourrait être affectée par la crise sanitaire et économique actuelle liée au Coronavirus. La commercialisation pour les 6 appartements n'a pas encore débuté, tandis qu'une offre d'achat pour une des 8 maisons a été conclue en Juillet 2021. 2 offres pour 2 autres maisons devraient être signés en Janvier 2022.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante 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 promotion immobilière, des désaccords apparaissent. Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur la promotion immobilière.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières. Cependant, tous les risques liés à ces promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques. Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

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

HORIZON PLEIADES dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.

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 le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Obligation de remboursement anticipé

Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure de la mainlevée des garanties accordées par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE en vertu de l'article 6 de la convention de Prêt consécutives aux ventes des immeubles construits par le Porteur de projets et ce, afin qu'en tout temps, le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt ne dépasse pas la valeur des immeubles affectés en garantie en vertu de l'article 6 de la convention de Prêt. A cette fin, la valeur des immeubles affectés en garantie sera déterminée de la manière suivante :

- La valeur de la quotité terrain pour chacun des 8 lots (lots 98 à 101 et 114 à 117) que constituent les parcelles des 8 maisons unifamiliales affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit les parcelles décrites à l'article 6.1.1.1 de la convention de prêt), valeur expertisée par Cokoon dans son rapport du 14 juin 2021 ;

- Majorée d'une somme de 59.902,5€ pour chacune des quote-part terrain relatives aux 6 appartements affectés en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit la parcelle décrite à l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt), étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain comportant ladite parcelle tel que cet ensemble a été expertisé à 359.415 € par Cokoon dans un rapport d'expertise du 14 juin 2021 ;

- Majorée du prix de revient des constructions érigées sur chacune des parcelles décrites à l'article 6.1.1.1 et l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt, ce prix de revient étant établi factures à l'appui ;

- Majorée des recettes des ventes réalisées par le Porteur de projets pour autant que le Porteur de projets réaffecte l'intégralité de ces recettes à la réalisation des constructions encore à ériger sur les parcelles (décrites à l'article 6.1.1.1 et l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt) affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE ;

- Majorée de la différence entre :

- o la valeur expertisée des 12 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B02, B11, B12, B13, B21) affectés en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit les appartements décrits à l'article 6.1.2.1 de la convention de prêt), étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain et des constructions des 12 appartements érigés sur la parcelle tel que cet ensemble a été valorisé à 2.756.450€ sur base d'un rapport d'expertise de Cokoon du 29 juin 2021 ;

- o Et la valeur de l'encours du crédit bancaire ING contracté par le Porteur de Projets et/ou Donneur de Garantie relatif au financement du terrain et des constructions des parcelles décrites à l'article 6.1.2.1 de la convention de prêt, la valeur de l'encours à la date de conclusion du prêt.

En conséquence, l'obligation de remboursement anticipé du Prêt – totale ou partielle – du Porteur de projets portera sur un montant équivalent à la différence entre le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt et la valeur des immeubles affectés en garantie, telle que déterminée au paragraphe précédent. La mise en oeuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

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

La revente du prêt standardisé 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.

2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur 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
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

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

L'analyse d'insolvabilité effectuée par Ecco Nova donne au Porteur de Projet un niveau de risque 1 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	<p>Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine 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.	Néant.

	Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	
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 créée le 12/11/2020 et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société Ecco Nova Finance déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.econova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et HORIZON PLEIADES ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à HORIZON PLEIADES sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 2.500.000€.

2° Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	HORIZON PLEIADES						
	Forme juridique	Société anonyme (SA)						
	Numéro d'entreprise	0867.447.640						
	Pays d'origine	Belgique						
	Adresse	Rue Natalis 2, 4020 Liège						
	Site internet	https://www.horizongroupe.com/						
2°	Description des activités du sous-jacent	1) Société faitière : HORIZON PLEIADES est actionnaire majoritaire de sociétés réalisant des promotions immobilières pour le groupe Horizon ; 2) Société foncière : HORIZON PLEIADES détient une multitude de terrains, qui sont/seront exploités par HORIZON CONSTRUCT, société qui agit en tant que promoteur pour diverses promotions du groupe Horizon.						
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" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MIMOB</td> <td>81,25%</td> </tr> <tr> <td>HOLDING MINGUET LEJEUNE</td> <td>18,75%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		MIMOB	81,25%	HOLDING MINGUET LEJEUNE	18,75%
% actions								
MIMOB	81,25%							
HOLDING MINGUET LEJEUNE	18,75%							
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y	Prêt de HORIZON PLEIADES à : <ul style="list-style-type: none"> • MIMOB dont l'encours est de 845.443 € ; • HOLDING MINGUET LEJEUNE dont l'encours est de 1.000 € ; • SAIVE IMMO SRL dont l'encours est de 5.000 € ; • ALL THERMIC SOLUTION SA dont l'encours est de 101.082 € ; 						

	<p>compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours;</p> <p>- le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ;</p> <p>ou une déclaration négative appropriée</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ESPACE INDUSTRIEL PLENESES SA dont l'encours est de 242.277 € ; • MABOTTE SA dont l'encours est de 620.635€ ; • LES VILLAS BALMORAL SA dont l'encours est de 5.561.082€ ; • HORIZON CONSTRUCT SA dont l'encours est de 10.349.210€. • <p>Horizon Pléiades s'est vu octroyé un prêt de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • FLERON IMMO SA dont l'encours est de 2.206.348 € ; • HAVETTE IMMO SRL dont l'encours est de 916.709€ ; • AMAY IMMO SRL dont l'encours est de 560.000€ ; • BLONDEN PARKING SA dont l'encours est de 423.971€ ; • BC Invest SA dont l'encours est de 91.742€ ; • Invest Minguet Gestion dont l'encours est de 6.000.000€.
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	Invest Minguet Gestion, représenté par Laurent Minguet : Administrateur délégué ; MIMOB, représenté par Florent Minguet : Administrateur.
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	/
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	/

3° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	<p>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> »</p>	<p>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2019 et 2020 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</p>
----	---	--

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 HORIZON PLEIADES atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société HORIZON PLEIADES déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 7.878.143,77 € et son endettement à 25.051.027,29 € au 30/09/2021. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 170 – Emprunts Subordonnés : 6.000.000 € ; • 171 – Emprunts Obligataires (dettes garanties): 4.000.000 € ; • 42/48 - Dettes à un an au plus : 15.061.287,29 €. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 6.923,07 € ○ 43 Dettes financières (dettes garanties) : 13.776.705 € ○ 44 - Dettes commerciales : 105.696,21 € ○ 46 – Acomptes reçus sur commandes : 544.000 € ○ 47/48 – Autres dettes : 559.999,8 € • 492/3 – Comptes de régularisation : 10.260 €
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	Variation des comptes-courants tels que repris au D.2.4 de la présente note. Moins-value de 2.284.000 euros sur la vente des parts de la société Espace Industriel des Plénesses SA.

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	2.500.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	1.000.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	20.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 20.000 € par tranches de 500 € majorés des frais de souscription décrit en Partie III A 5°. <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. 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	31/12/21 à 10h00
	Date de clôture de l'offre	31/01/2022 à 23h59
		Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que

		le seuil de réussite fixé à 1.000.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 14/02/2022. Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 31/01/2022, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	0€TVAC jusqu'au 31/12/21 à 23h59 15€TVAC à partir du 01/01/2022 à 00h00. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

B. Raisons de l'offre

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

Cette offre vise à financer partiellement la construction d'un immeuble de 6 appartements (situé Rue d'Aquitaine, à 4600 Visé) et 8 maisons unifamiliales (situées rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne, à 4600 Visé). Ces unités font partie du Domaine « Les Pléiades », projet immobilier d'envergure du groupe Horizon. La partie des fonds levés par HORIZON PLEIADES, dédiée à la construction des 2 projets immobiliers, sera prêtée à HORIZON CONSTRUCT, promoteur de ces 2 projets immobiliers. Cette offre vise également à refinancer le crédit pour le foncier de ces 2 projets immobiliers, détenus par HORIZON PLEIADES.

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 nécessite un investissement de 2.500.000€ répartis comme suit :

- Refinancement du crédit pour le foncier relatif à la construction d'un immeuble de 6 appartements (situé Rue d'Aquitaine, à 4600 Visé) : 368.300€ ;
- Refinancement du crédit pour le foncier relatif à la construction de 8 maisons unifamiliales (situé rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne, à 4600 Visé) : 523.800€ ;
- Prêt à HORIZON CONSTRUCT pour le financement de la construction* de l'immeuble de 6 appartements et des 8 maisons unifamiliales : 1.607.900€.

*Le solde du budget de construction (coût des travaux et honoraire divers) est financé au moyen d'effort propre d'HORIZON PLEIADES.

Dans le cas où la totalité des fonds ne serait pas levée via cette offre de prêts standardisés mais que le seuil de réussite est bien atteint, HORIZON PLEIADES complètera le solde via ses actionnaires.

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 prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/03/2024
	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, conformément au tableau d'amortissement ci-dessous, sous réserve d'application de la subordination.

		<p>HORIZON PLEIADES dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.</p> <p>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 à HORIZON PLEIADES 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.</p> <p>HORIZON PLEIADES sera, en outre, redevable envers ECCO NOVA FINANCE d’une indemnité de remploi équivalente à six mois d’intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé au IV A 6°, conformément à l’article 1907bis du Code civil (entre le 13ème et 24ème mois du prêt).</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d’échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l’émetteur en cas d’insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d’ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l’article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu’un défaut dans le projet A n’affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>Le remboursement du sous-jacent de cette offre n’est subordonné à aucun crédit bancaire.</p> <p>HORIZON PLEIADES offre les garanties décrites au point 1.1 de cette note d’information.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n’existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n’organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d’intérêt annuel	<p>Le taux d’intérêt brut s’élève à 3%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/03/2022 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s’applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. Cette taxe s’élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l’investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l’impôt des personnes physiques.</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 d’application de la subordination.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

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

1° Information concernant le garant ;

A. Identité du garant

1°	Dénomination sociale	HORIZON CONSTRUCT
	Forme juridique	SA

	Numéro d'entreprise	BE.0865.493.881
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Rue Natalis 2, 4000 Liège
	Site internet	https://www.horizongroupe.com/
2°	Description des activités du garant	HORIZON CONSTRUCT est une société ayant pour but de réaliser des promotions immobilières.
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du garant et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	HORIZON PLEIADES
4°	Concernant les opérations conclues entre le garant et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le garant. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Prêt d'HORIZON PLEIADES dont l'encours est de 10.349.210 €.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du garant (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	Invest Minguet Gestion, représenté par Florent Minguet : administrateur ; Laurent Minguet : administrateur & personne déléguée à la gestion journalière ; Barbara Gennari : Personne déléguée à la gestion journalière.
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le garant ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	0€ ont été versés aux 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 le garant 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	Sans objet.

B. Informations financières concernant le garant

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels</i>	Les présents comptes annuels 2019 et 2020 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
----	---	---

	<i>n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante. »</i>	
2°	Déclaration du garant attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société HORIZON CONSTRUCT SA atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations actuelles.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société HORIZON CONSTRUCT déclare que ses capitaux propres s'élèvent à -2.368.526,29 € et son endettement à 15.295.209,38 € au 30/09/21, dont 5.604.206,71 € de dettes garanties.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale n'est survenue depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus.

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

Tous les engagements d'HORIZON PLEIADES seront garantis par l'engagement d'HORIZON CONSTRUCT en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus par HORIZON PLEIADES.

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

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

- 1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 31/01/2022, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.000.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 14/02/2022.

- 2) Condition suspensive liée à la constitution des garanties reprises à l'article 6 et à la main levée préalable d'ING sur les mêmes biens mis en garantie

Condition suspensive pour la libération de la dernière tranche de 200.000€ de ce Prêt :

- 1) Condition suspensive liée à la preuve de paiement du Porteur de Projets/Donneur de Garantie de factures pour la réalisation du Projet pour un montant additionnel de 200.000€

Les fonds seront mis à disposition du porteur de projet si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 28/02/2022. 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

Sûretés liées à cette offre / Echancier de remboursement / Scoring de risque détaillé / Comptes annuels de la société HORIZON PLEIADES SA pour les exercices 2019 et 2020 / Etats financiers du garant HORIZON CONSTRUCT SA

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

:

- Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 300.000 € en principal et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles suivantes, appartenant au Porteur de Projets :
 - Commune de VISE – division 1
Des terrains cadastrés ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
- Une inscription hypothécaire en second rang pour un montant de 200.000 € en principal dont la loi conserve le rang pour l'inscription à prendre, sur la parcelle suivante, appartenant au Porteur de Projets :
 - VILLE DE LIEGE – DIVISION 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE
Une parcelle de terrain située aux lieux-dits « Pietresses » et « Haut des Pietresses », cadastrée section C numéros 81 A, 61 B partie, 80 A partie et 54 A partie, pour une contenance totale mesurée de sept mille cent soixante-sept mètres carrés cinq décimètres carrés (7.167,05 m²) ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger, soit 12 appartements (lots A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B02, B11, B12, B13, B21) en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte du 03/08/2015.
- Un mandat hypothécaire à concurrence du montant du Prêt diminué du montant de l'inscription hypothécaire en premier rang (6.1.1) et de l'inscription hypothécaire en second rang (6.1.2) et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles et immeubles suivants, appartenant au Porteur de Projets :
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - VILLE DE LIEGE – DIVISION 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE
Une parcelle de terrain située aux lieux-dits « Pietresses » et « Haut des Pietresses », cadastrée section C numéros 81 A, 61 B partie, 80 A partie et 54 A partie, pour une contenance totale mesurée de sept mille cent soixante-sept mètres carrés cinq décimètres carrés (7.167,05 m²) ;
Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger, soit 12 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B02, B11, B12, B13, B21) en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte du 03/08/2015.

- Une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toute créances de dommages et intérêts relatives à l'/aux immeuble(s) hypothéqué(s) et à tous les biens généralement quelconques affectés en garantie, ECCO NOVA FINANCE étant dès lors fondée à percevoir en lieu et place du Porteur de projets – le cas échéant du Donneur de garantie - toutes indemnités généralement quelconques à ce titre (dommages et intérêts, primes d'assurances, ...)
- L'engagement, d'HORIZON CONSTRUCT en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties qu'HORIZON CONSTRUCT s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.

SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 2.500.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE HORIZON PLEIADES SA

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

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

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

Le 14/02/2022

Introduction

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance SRL.

Le présent document est un supplément à la Note d'information du 28 décembre 2021 relative à l'offre publique de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé (la « **Note d'information** ») et doit être lu conjointement avec la Note d'information.

Contexte et objet du présent document

Ce supplément a pour objet d'informer les investisseurs qu'un appartement de la résidence Vertbuisson (appartement B.02) a été vendu le 02 février 2022.

Cet appartement était repris dans les sûretés de la Note d'information (inscription hypothécaire en second rang/ mandat hypothécaire).

L'inscription hypothécaire en second rang portera donc sur 11 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) , et non 12 appartements.

L'appartement vendu (B.02) est également retiré des biens repris dans le mandat hypothécaire.

Cette modification n'a pas de conséquence notable sur les principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts (spécifiques à l'offre concerné) décrits dans la Note d'information, étant donné que la quasi totalité du fruit de la vente (97% du prix de vente) a été utilisé pour rembourser le crédit bancaire ING (ING ayant une inscription hypothécaire en premier rang sur ce bien), réduisant de facto l'encours bancaire et n'affectant donc que très marginalement l'assiette de garantie offerte, à savoir la différence entre la valeur des biens mise en garantie et cet encours bancaire.

Les passages modifiés dans la Note d'information sont soulignés ci-dessous :

1)

2.1. Risques spécifiques liés à HORIZON PLEIADES

- Obligation de remboursement anticipé

Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure de la mainlevée des garanties accordées par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE en vertu de l'article 6 de la convention de Prêt consécutives aux ventes des immeubles construits par le Porteur de projets et ce, afin qu'en tout temps, le

solde restant dû en capital et intérêts du Prêt ne dépasse pas la valeur des immeubles affectés en garantie en vertu de l'article 6 de la convention de Prêt. A cette fin, la valeur des immeubles affectés en garantie sera déterminée de la manière suivante :

- La valeur de la quotité terrain pour chacun des 8 lots (lots 98 à 101 et 114 à 117) que constituent les parcelles des 8 maisons unifamiliales affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit les parcelles décrites à l'article 6.1.1.1 de la convention de prêt), valeur expertisée par Cokoon dans son rapport du 14 juin 2021 ;
- Majorée d'une somme de 59.902,5€ pour chacune des quote-part terrain relatives aux 6 appartements affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit la parcelle décrite à l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt), étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain comportant ladite parcelle tel que cet ensemble a été expertisé à 359.415 € par Cokoon dans un rapport d'expertise du 14 juin 2021 ;
- Majorée du prix de revient des constructions érigées sur chacune des parcelles décrites à l'article 6.1.1.1 et l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt, ce prix de revient étant établi factures à l'appui ;
- Majorée des recettes des ventes réalisées par le Porteur de projets pour autant que le Porteur de projets réaffecte l'intégralité de ces recettes à la réalisation des constructions encore à ériger sur les parcelles (décrites à l'article 6.1.1.1 et l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt) affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE ;
- Majorée de la différence entre¹ :
 - la valeur expertisée des 11 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) affectés en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit les appartements décrits à l'article 6.1.2.1 de la convention de prêt), étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain et des constructions des 11 appartements érigés sur la parcelle tel que cet ensemble a été valorisé à 2.520.455€ sur base d'un rapport d'expertise de Cokoon du 29 juin 2021 ;
 - Et la valeur de l'encours du crédit bancaire ING contracté par le Porteur de Projets et/ou Donneur de Garantie relatif au financement du terrain et des constructions des parcelles décrites à l'article 6.1.2.1 de la convention de prêt, la valeur de l'encours à la date de conclusion de l'avenant à la convention de prêt.

En conséquence, l'obligation de remboursement anticipé du Prêt – totale ou partielle – du Porteur de projets portera sur un montant équivalent à la différence entre le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt et la valeur des immeubles affectés en garantie, telle que déterminée au paragraphe précédent. La mise en oeuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

¹ Etant entendu qu'à chaque vente future d'un appartement, le fruit de la vente (97% du prix de vente) sera d'abord utilisé pour rembourser le crédit bancaire ING, jusqu'au remboursement total du crédit (et, mainlevée de l'hypothèque en 1^{er} rang).

2)

Annexe 1 – Sûretés liées à cette offre (voir page 16 de la Note d'information)

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

- Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 300.000 € en principal et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles suivantes, appartenant au Porteur de Projets :
 - Commune de VISE – division 1
Des terrains cadastrés ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
- Une inscription hypothécaire en second rang pour un montant de 200.000 € en principal dont la loi conserve le rang pour l'inscription à prendre, sur la parcelle suivante, appartenant au Porteur de Projets :
 - VILLE DE LIEGE – DIVISION 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE
Une parcelle de terrain située aux lieux-dits « Pietresses » et « Haut des Pietresses », cadastrée section C numéros 81 A, 61 B partie, 80 A partie et 54 A partie, pour une contenance totale mesurée de sept mille cent soixante-sept mètres carrés cinq décimètres carrés (7.167,05 m²) ; Ainsi que sur toutes les construction y érigées et à y ériger, soit 11 appartements (lots A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte du 03/08/2015.
- Un mandat hypothécaire à concurrence du montant du Prêt diminué du montant de l'inscription hypothécaire en premier rang (6.1.1) et de l'inscription hypothécaire en second rang (6.1.2) et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles et immeubles suivants, appartenant au Porteur de Projets :
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les construction y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.

○ VILLE DE LIEGE – DIVISION 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE

Une parcelle de terrain située aux lieux-dits « Pietresses » et « Haut des Pietresses », cadastrée section C numéros 81 A, 61 B partie, 80 A partie et 54 A partie, pour une contenance totale mesurée de sept mille cent soixante-sept mètres carrés cinq décimètres carrés (7.167,05 m²) ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger, soit 11 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte du 03/08/2015.

- Une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toute créances de dommages et intérêts relatives à l'/aux immeuble(s) hypothéqué(s) et à tous les biens généralement quelconques affectés en garantie, ECCO NOVA FINANCE étant dès lors fondée à percevoir en lieu et place du Porteur de projets – le cas échéant du Donneur de garantie - toutes indemnités généralement quelconques à ce titre (dommages et intérêts, primes d'assurances, ...)
- L'engagement, d'HORIZON CONSTRUCT en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties qu'HORIZON CONSTRUCT s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.

Droit de révocation

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, les investisseurs qui ont investi avant la publication de ce Supplément ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication de ce supplément, soit au plus tard le 16/02/2022.

L'investisseur qui souhaite exercer son droit de révocation doit en informer Ecco Nova Finance SRL par email avant l'expiration du délai à l'adresse info@econova.com. Le montant payé sera remboursé sans intérêts dans les 10 jours ouvrables suivant la réception par Ecco Nova Finance SRL du courrier électronique de l'investisseur et sera effectué sur le compte renseigné au moment du paiement par l'investisseur dans son compte utilisateur sur la plateforme Ecco Nova.

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



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	3,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-03-22	€ 0,00			€ 1.000
01-03-23	€ 30,00	€ 30,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-03-24	€ 1.030,00	€ 30,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.060,00	€ 60,00	€ 1.000,00	

SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 2.500.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE HORIZON PLEIADES SA

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

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

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

Le 03/03/2022

Introduction

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance SRL.

Le présent document est un supplément :

- à la Note d'information du 28 décembre 2021 relative à l'offre publique de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé (la « **Note d'information** »)
- au Supplément à la Note d'information du 14 février 2022 relative à l'offre publique de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé.

Le présent document doit être lu conjointement avec la Note d'information et le Supplément à la Note d'information.

Contexte et objet du présent document

Pour rappel, dans le cadre de cette offre, il était prévu que tous les engagements d'HORIZON PLEIADES SA envers ECCO NOVA FINANCE seraient garantis par :

1. Une inscription hypothécaire en 1er rang à hauteur de 300.000€ et 2 années d'intérêt sur les terrains et sur les constructions qui y seront érigées (visés par cette offre)
2. Une inscription hypothécaire en second rang à hauteur de 200.000€ sur 11 appartements situés dans le Clos Vertbuisson ;
3. Un mandat hypothécaire à concurrence du montant du Prêt diminué du montant de l'inscription hypothécaire en premier rang et de l'inscription hypothécaire en second rang et deux années d'intérêts (sur les biens repris en 1. et 2.) ;
4. L'engagement d'HORIZON CONSTRUCT en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par HORIZON PLEIADES.

En outre, l'emprunteur avait consenti à une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toutes créances de dommages et intérêts relatives aux biens hypothéqués.

Malheureusement, à la dernière minute, le porteur de projet nous a informés qu'il n'a pas pu obtenir l'accord de son partenaire bancaire afin de nous permettre d'établir l'inscription hypothécaire en second rang à hauteur de 200.000€ initialement prévue.

ECCO NOVA FINANCE a, dès lors, cherché avec HORIZON PLEIADES SA une solution équilibrée pour les différentes parties. Cette solution est résumée ci-dessous.

L'objectif initial étant de garantir que chaque euro, étant mis à disposition d'HORIZON PLEIADES SA, soit garanti par son équivalent en valeur vénale de parcelles et constructions érigées, cette offre est modifiée comme suit :

- Il n'y aura pas d'inscription hypothécaire en second rang à hauteur de 200.000€ sur 11 appartements situés dans le Clos Vertbuisson ;
- Le mandat hypothécaire est augmenté de 200.000€. Ce mandat portera uniquement sur les terrains et constructions pour lequel il y aura une inscription hypothécaire en 1er rang (les biens repris en 1. dans les sûretés décrites ci-dessus – c'est-à-dire les terrains et constructions visés par cette offre de financement) ;
- Le montant mis à disposition, dès la constitution des sûretés, passe de 2.300.000 € à 1.250.000 €. Les fonds seront ensuite libérés par tranche de 100.000€, à la réception des factures à payer pour la construction du projet.

L'analyse d'insolvabilité, effectuée par Ecco Nova, a été recalculée en tenant compte de ces éléments nouveaux. En augmentant d'une part le mandat hypothécaire de 200.000 euros et en renforçant le contrôle pour l'allocation des fonds, le score de risque est inchangé et reste de 1 sur 5. La note de calcul du risque est disponible en annexe de ce supplément à la note d'information.

Enfin, il a été décidé avec le Porteur de Projets de prolonger le délai, initialement fixé le 28/02/2022, pour la levée des conditions suspensives. HORIZON PLEIADES SA devra désormais constituer les sûretés visées par cette offre avant le 31/03/2022. **Il est donc convenu que les investisseurs qui ne manifesteront pas leur souhait de se rétracter dans le délai imparti acceptent dès lors la modification de la date limite pour la levée des conditions suspensives présente actuellement dans leur titre de créance comme décrit ci-dessous.**

Les passages modifiés dans la Note d'information sont repris ci-dessous :

1) 1^{ère} modification

L'obligation de remboursement anticipé décrite en 2.1 Risques spécifiques liés à HORIZON PLEIADES :

Obligation de remboursement anticipé

Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure de la mainlevée des garanties accordées par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE en vertu de l'article 6 de la convention de Prêt consécutives aux ventes des immeubles construits par le Porteur de projets et ce, afin qu'en tout temps, le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt ne dépasse pas la valeur des immeubles affectés en garantie en vertu de l'article 6 de la convention de Prêt. A cette fin, la valeur des immeubles affectés en garantie sera déterminée de la manière suivante :

- La valeur de la quotité terrain pour chacun des 8 lots (lots 98 à 101 et 114 à 117) que constituent les parcelles des 8 maisons unifamiliales affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit les parcelles décrites à l'article 6.1.1.1 de la convention de prêt), valeur expertisée par Cokoon dans son rapport du 14 juin 2021 ;

- Majorée d'une somme de 59.902,5€ pour chacune des quote-part terrain relatives aux 6 appartements affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit la parcelle décrite à l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt), étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain comportant ladite parcelle tel que cet ensemble a été expertisé à 359.415 € par Cokoon dans un rapport d'expertise du 14 juin 2021 ;
- Majorée du prix de revient des constructions érigées sur chacune des parcelles décrites à l'article 6.1.1.1 et l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt, ce prix de revient étant établi factures à l'appui ;
- Majorée des recettes des ventes réalisées par le Porteur de projets pour autant que le Porteur de projets réaffecte l'intégralité de ces recettes à la réalisation des constructions encore à ériger sur les parcelles (décrites à l'article 6.1.1.1 et l'article 6.1.1.2 de la convention de prêt) affectées en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE ;
- Majorée de la différence entre¹ :
 - la valeur expertisée des 11 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) affectés en garantie au profit d'ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projet (soit les appartements décrits à l'article 6.1.2.1 de la convention de prêt), étant entendu que cette valorisation se fonde sur la valeur de l'ensemble du terrain et des constructions des 11 appartements érigés sur la parcelle tel que cet ensemble a été valorisé à 2.520.455€ sur base d'un rapport d'expertise de Cokoon du 29 juin 2021 ;
 - Et la valeur de l'encours du crédit bancaire ING contracté par le Porteur de Projets et/ou Donneur de Garantie relatif au financement du terrain et des constructions des parcelles décrites à l'article 6.1.2.1 de la convention de prêt, la valeur de l'encours à la date de conclusion de l'avenant à la convention de prêt.

En conséquence, l'obligation de remboursement anticipé du Prêt – totale ou partielle – du Porteur de projets portera sur un montant équivalent à la différence entre le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt et la valeur des immeubles affectés en garantie, telle que déterminée au paragraphe précédent. La mise en oeuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

Est remplacé par :

Obligation de remboursement anticipé

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

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

¹ Etant entendu qu'à chaque vente future d'un appartement, le fruit de la vente (97% du prix de vente) sera d'abord utilisé pour rembourser le crédit bancaire ING, jusqu'au remboursement total du crédit (et, mainlevée de l'hypothèque en 1^{er} rang).

2) 2^{ème} modification

L'Annexe 1 – Sûretés liées à cette offre (voir page 16 de la Note d'information)

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

- Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 300.000 € en principal et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles suivantes, appartenant au Porteur de Projets :
 - Commune de VISE – division 1
Des terrains cadastrés ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
- Une inscription hypothécaire en second rang pour un montant de 200.000 € en principal dont la loi conserve le rang pour l'inscription à prendre, sur la parcelle suivante, appartenant au Porteur de Projets :
 - VILLE DE LIEGE – DIVISION 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE
Une parcelle de terrain située aux lieux-dits « Pietresses » et « Haut des Pietresses », cadastrée section C numéros 81 A, 61 B partie, 80 A partie et 54 A partie, pour une contenance totale mesurée de sept mille cent soixante-sept mètres carrés cinq décimètres carrés (7.167,05 m²) ; Ainsi que sur toutes les construction y érigées et à y ériger, soit 11 appartements (lots A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte du 03/08/2015.
- Un mandat hypothécaire à concurrence du montant du Prêt diminué du montant de l'inscription hypothécaire en premier rang (6.1.1) et de l'inscription hypothécaire en second rang (6.1.2) et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles et immeubles suivants, appartenant au Porteur de Projets :
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les construction y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.
 - Commune de VISE – division 1
Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.

o VILLE DE LIEGE – DIVISION 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE

Une parcelle de terrain située aux lieux-dits « Pietresses » et « Haut des Pietresses », cadastrée section C numéros 81 A, 61 B partie, 80 A partie et 54 A partie, pour une contenance totale mesurée de sept mille cent soixante-sept mètres carrés cinq décimètres carrés (7.167,05 m²) ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger, soit 11 appartements (lot A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte du 03/08/2015.

- Une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toute créances de dommages et intérêts relatives à l'/aux immeuble(s) hypothéqué(s) et à tous les biens généralement quelconques affectés en garantie, ECCO NOVA FINANCE étant dès lors fondée à percevoir en lieu et place du Porteur de projets – le cas échéant du Donneur de garantie - toutes indemnités généralement quelconques à ce titre (dommages et intérêts, primes d'assurances, ...)
- L'engagement, d'HORIZON CONSTRUCT en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties qu'HORIZON CONSTRUCT s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.

Est remplacé par :

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

- Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 300.000 € en principal et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles suivantes, appartenant au Porteur de Projets :

o Commune de VISE – division 1

Des terrains cadastrés ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.

o Commune de VISE – division 1

Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur ladite parcelle ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.

- Un mandat hypothécaire à concurrence du montant du Prêt diminué du montant de l'inscription hypothécaire en premier rang et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les parcelles et immeubles suivants, appartenant au Porteur de Projets :

o Commune de VISE – division 1

Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 et 69W6, sis Rue Emile Verhaeren et rue du Lot-Et-Garonne ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession

qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.

o Commune de VISE – division 1

Un terrain cadastré ou l'ayant été Section A, n°69P8, sis Rue d'Aquitaine ; Ainsi que sur toutes les constructions y érigées et à y ériger en vertu du droit de superficie octroyé au Donneur de Garantie sur lesdites parcelles ensuite de la renonciation à l'accession qui a été consentie par le Porteur de Projets en vertu de l'acte authentique du 07/09/2010 devant Maître Paul KREMERS, Notaire à Liège.

- Une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toute créances de dommages et intérêts relatives à l'/aux immeuble(s) hypothéqué(s) et à tous les biens généralement quelconques affectés en garantie, ECCO NOVA FINANCE étant dès lors fondée à percevoir en lieu et place du Porteur de projets – le cas échéant du Donneur de garantie - toutes indemnités généralement quelconques à ce titre (dommages et intérêts, primes d'assurances, ...)

- L'engagement, d'HORIZON CONSTRUCT en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties qu'HORIZON CONSTRUCT s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.

3) 3^{ème} modification

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

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 31/01/2022, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.000.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 14/02/2022.

2) Condition suspensive liée à la constitution des garanties reprises à l'article 6 et à la main levée préalable d'ING sur les mêmes biens mis en garantie

Condition suspensive pour la libération de la dernière tranche de 200.000€ de ce Prêt :

1) Condition suspensive liée à la preuve de paiement du Porteur de Projets/Donneur de Garantie de factures pour la réalisation du Projet pour un montant additionnel de 200.000€

Les fonds seront mis à disposition du porteur de projet si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 28/02/2022. 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.

Est remplacé par :

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 31/01/2022, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.000.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 14/02/2022.

2) Condition suspensive liée à la constitution des garanties reprises à l'article 6 et à la main levée préalable d'ING sur les mêmes biens mis en garantie

Une première tranche des fonds levés (1.250.000 €) sera mise à disposition du porteur de projet si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 31/03/2022. 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.

Les fonds seront ensuite mis à disposition du Porteur de projets, par tranche de 100.000€, via une notification par mail à ECCO NOVA FINANCE, fourniture des détails des coûts de construction et honoraires divers (par tranche à financer) sur base des factures HTVA relatives au financement du projet visé par cette offre ainsi que la réception d'un rapport décrivant l'état d'avancement du projet financé, des coûts encourus/à encourir du projet (construction, honoraires divers,...).

4) 4^{ème} modification

Le scoring risque annexé à la Note d'Information a été mis à jour. Le scoring risque (mis à jour) est disponible à la suite de ce supplément à la Note d'Information.

Droit de révocation

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, les investisseurs qui ont investi avant la publication de ce Supplément ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours calendriers après la publication de ce supplément, soit au plus tard le 05/03/2022.

L'investisseur qui souhaite exercer son droit de révocation doit en informer Ecco Nova Finance SRL par email avant l'expiration du délai à l'adresse info@econova.com. Le montant payé sera remboursé sans intérêts dans les 10 jours ouvrables suivant la réception par Ecco Nova Finance SRL du courrier électronique de l'investisseur et sera effectué sur le compte renseigné au moment du paiement par l'investisseur dans son compte utilisateur sur la plateforme Ecco Nova.

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		5	6	
TOTAL		4,1		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres au 30/09/21 d'Horizon Pléiades	17%	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
Taux de participation bancaire	NA			0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5 Non-applicable dans le cadre de cette offre de financement.
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	28%	2	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	13%	1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5 1 offre signée pour 1 maison. La commercialisation pour les appartements n'a pas encore débuté.
Période de grâce sur le paiement des intérêts	Entre 2 et 3 mois	4	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	2 ans	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
Garanties complémentaires offertes	Oui	5	25	Oui = 5 ; Non = non applicable - 1) Codébiton indivisible et solidaire d'HORIZON CONSTRUCT ; 2) Libération d'une première tranche de 1.250.000 euros après constitution des sûretés. Les fonds seront ensuite mis à disposition du Porteur de projets, par tranche de 100.000€, via une notification par mail à ECCO NOVA FINANCE, production de factures (HTVA) relatives au financement du projet visé par cette offre ainsi que la réception d'un rapport décrivant l'état d'avancement du projet financé, des coûts encourus/à encourir du projet (construction, honoraires divers,...).
Inscription hypothécaire	Oui	5	40	Oui = 5 ; Non = non applicable - Inscription hypothécaire en 1er à concurrence de 300.000€ et mandat hypothécaire pour le solde.
TOTAL		4,0		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	4,09	3	
Critères financiers	3,99	5	
TOTAL		4,03	

NIVEAU DE RISQUE

1

Selon l'analyse ECCO NOVA

Catégorisation du risque

CATEGORIE 1

Ranking total supérieur à 4

CATEGORIE 2

Ranking total compris entre 3,5 et 4

CATEGORIE 3

Ranking total compris entre 2,5 et 3,5

CATEGORIE 4

Ranking total compris entre 1,5 et 2,5

CATEGORIE 5

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

Checklist administrative du projet immobilier

Commentaires

Permis de construire	<input checked="" type="checkbox"/>	
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input checked="" type="checkbox"/>	
Acte d'achat du terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	
Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input checked="" type="checkbox"/>	

20	31/08/2021	BE 0867.447.640	17	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21629.00414	A-cap 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **HORIZON PLEIADES**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: RUE NATALIS

N°: 2

Boîte:

Code postal: 4020

Commune: Liège

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0867.447.640

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

29-09-2009

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

07-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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-cap 6.2, A-cap 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0867.447.640	A-cap 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 la société

MIMOB SA

BE 0825.749.023
RUE NATALIS 2
4020 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 29-06-2018

Fin de mandat: 29-06-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

MINGUET FLORENT

RUE LES OIES 33
4052 Beaufays
BELGIQUE

INVEST MINGUET GESTION SA

BE 0472.499.470
RUE NATALIS 2
4020 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 29-06-2018

Fin de mandat: 29-06-2024

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

MINGUET LAURENT

Voie de Liège 57
4122 Plainevaux
BELGIQUE

N°	BE 0867.447.640		A-cap 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 la société*,
- 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.

N°	BE 0867.447.640	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>14.813.057</u>	<u>11.864.618</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	143.991	163.200
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	8.652	23.690
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		1.667
Mobilier et matériel roulant		24	8.652	22.023
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	14.660.415	11.677.728
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>26.633.595</u>	<u>27.859.704</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	8.271.521	11.078.765
Stocks		30/36	8.271.521	11.078.765
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	18.189.745	16.740.985
Créances commerciales		40	459.394	365.679
Autres créances		41	17.730.350	16.375.307
Placements de trésorerie		50/53	100.510	
Valeurs disponibles		54/58	67.285	32.204
Comptes de régularisation		490/1	4.534	7.749
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	41.446.652	39.724.322

N°	BE 0867.447.640	A-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES			6.853.144	5.373.675
Apport		10/15	6.975.000	6.100.000
Capital		10	6.975.000	6.100.000
Capital souscrit		100	8.000.000	6.100.000
Capital non appelé		101	1.025.000	
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	54.807	54.807
Réserves indisponibles		130/1	50.000	50.000
Réserve légale		130	50.000	50.000
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	4.807	4.807
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14	-176.663	-781.131
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la 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	34.593.508	34.350.647
Dettes à plus d'un an	6.3	17	10.000.000	10.006.923
Dettes financières		170/4	10.000.000	10.006.923
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		6.923
Autres emprunts		174/0	10.000.000	10.000.000
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	24.593.409	24.343.304
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	6.923	13.778
Dettes financières		43	15.112.999	18.318.814
Etablissements de crédit		430/8	15.112.999	18.318.814
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	112.351	595.982
Fournisseurs		440/4	112.351	595.982
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46	546.000	
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	38.018	24.799
Impôts		450/3	6.348	1.033
Rémunérations et charges sociales		454/9	31.669	23.766
Autres dettes		47/48	8.777.119	5.389.932
Comptes de régularisation		492/3	99	419
TOTAL DU PASSIF		10/49	41.446.652	39.724.322

N°	BE 0867.447.640	A-cap 4
----	-----------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	2.040.071	546.386
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	35.596	
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	238.578	246.032
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	34.472	41.281
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	1.300.000	20.000
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	7.515	20.099
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		45
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	459.507	218.929
Produits financiers	6.4	75/76B	910.038	454.038
Produits financiers récurrents		75	910.038	454.038
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	780.157	1.439.308
Charges financières récurrentes		65	780.157	739.308
Charges financières non récurrentes		66B		700.000
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	589.389	-766.341
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	-15.080	1.869
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	604.469	-768.210
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		4.807
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	604.469	-773.017

N°	BE 0867.447.640	A-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-176.663	-781.131
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	604.469	-773.017
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-781.131	-8.115
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-176.663	-781.131
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0867.447.640	A-cap 6.1.1
----	-----------------	-------------

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	204.000
8029		
8039		
8049		
8059	204.000	
8129P	XXXXXXXXXX	40.800
8079	19.209	
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	60.009	
21	143.991	

N°	BE 0867.447.640	A-cap 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	72.017
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	225	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	72.242	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	48.327
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	15.263	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	63.590	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	8.652	

N°	BE 0867.447.640	A-cap 6.1.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	12.377.728
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	3.643.487	
Cessions et retraits	8375	352.000	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385	-308.800	
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	15.360.415	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	700.000
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	700.000	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	14.660.415	

N°	BE 0867.447.640	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

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 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 la société

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes 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 la société

Codes	Exercice
42	6.923
8912	10.000.000
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 0867.447.640	A-cap 6.4
----	-----------------	-----------

RÉSULTATS

PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	4,8	4,4
76	35.596	
76A	35.596	
76B		
66		700.045
66A		45
66B		700.000
6502		

N°	BE 0867.447.640	A-cap 6.8
----	-----------------	-----------

RÈGLES D'ÉVALUATION

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.

Les règles d'évaluation ont été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent (plus d'intégration/incorporation des intérêts aux stocks - plus d'anticipation des QP bénéficiaires - expression des marges à la passation des actes -

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou charges imputable à un exercice antérieur.

II.Règles particulières

Frais de restructuration :

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

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Amortissements actés pendant l'exercice :

Mat.bureauDNR20%Principall00%Accessoire

Immobilisations financières :

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition, individualisation du prix de chaque élément

Les encours : prix de revient + coûts directs

Dettes :

Le passif ne comporte des dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible, ces dettes ne font pas l'objet d'un escompte porté à l'actif.

Règles de continuités

Le conseil d'administration constate que l'année 2020 se termine avec un résultat positif.

Le conseil d'administration constate que le bilan fait apparaître une perte repostée et justifie des règles de continuité.

Le stock de terrains destiné à la vente est de 8.270.000€ et devra être réalisé avec un bénéfice.

En égard à ce qui précède, CA précise qu'il justifie les règles de continuité, et propose aux actionnaires de se prononcer en faveur de la poursuite des activités de la société en dépit des pertes subies et d'accepter les mesures proposées par le Conseil d'administration en vue du redressement de la situation financière de la société.

N°	BE 0867.447.640	A-cap 7.1
----	-----------------	-----------

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

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)	
MABOTTE BE 0546.536.206 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	681.879	-87.726
ATHENA BE 0507.742.837 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		50		31-12-2020	EUR	948.275	64.013
LES VILLAS DE BALMORAL BE 0508.825.277 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		95		31-12-2020	EUR	81.476	-456.197
FLERON IMMO BE 0873.726.609 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	1.410.796	-217.805
BLONDEN PARKING BE 0873.957.429 Société anonyme					31-12-2020	EUR	2.075.624	-34.557

N°	BE 0867.447.640					A-cap 7.1		
Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100					
HORIZON CONSTRUCT BE 0865.493.881 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	-2.368.526	-1.262.718
BUILD BE 0476.886.147 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	2.000.479	-277.408
FLERON CONSTRUCT BE 0867.447.640 Société anonyme Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	112.484	-105.813
HAVETTE IMMO BE 0740.546.993 Société à responsabilité limitée Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	1.981.825	-38.175
HAVETTE CONSTRUCT BE 0742.872.025 Société à responsabilité limitée Natalis 2 4020 Liège BELGIQUE	Actions		100		31-12-2020	EUR	14.381	4.131

N°	BE 0867.447.640	A-cap 12
----	-----------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

200

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	
		(exercice)	(exercice)	(exercice)		(exercice précédent)	
Nombre moyen de travailleurs	100	4		4	ETP	4,4	ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	6.437		6.437	T	7.254	T
Frais de personnel	102	166.625		201.234	T	246.032	T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein	
Nombre de travailleurs	105	4		1	4,8
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée	110	4		1	4,8
Contrat à durée déterminée	111				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112				
Contrat de remplacement	113				
Par sexe et niveau d'études					
Hommes	120	1		1	1,8
de niveau primaire	1200			1	0,8
de niveau secondaire	1201	1			1
de niveau supérieur non universitaire	1202				
de niveau universitaire	1203				
Femmes	121	3			3
de niveau primaire	1210				
de niveau secondaire	1211	1			1
de niveau supérieur non universitaire	1212	1			1
de niveau universitaire	1213	1			1
Par catégorie professionnelle					
Personnel de direction	130				
Employés	134	4		1	4,8
Ouvriers	132				
Autres	133				

N°	BE 0867.447.640	A-cap 12
----	-----------------	----------

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

20	31/08/2021	BE 0865.493.881	15	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21629.00220	A-cap 1.1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **HORIZON CONSTRUCT**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: NATALIS

N°: 2

Boîte:

Code postal: 4020

Commune: Liège

Pays: Belgique

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

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0865.493.881

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

29-12-2011

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

01-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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-cap 6.2, A-cap 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, A-cap 7.1, A-cap 7.2, A-cap 8, A-cap 9, A-cap 10, A-cap 11, A-cap 13, A-cap 14, A-cap 15, A-cap 16, A-cap 17

N°	BE 0865.493.881		A-cap 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 la société

MINGUET LAURENT

Voie de Liège 57
4122 Plainevaux
BELGIQUE

Début de mandat: 03-11-2020

Fin de mandat: 03-11-2026

Administrateur

INVEST MINGUET GESTION SA

BE 0472.499.470
RUE NATALIS 2
4020 Liège
BELGIQUE

Début de mandat: 03-11-2020

Fin de mandat: 03-11-2026

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par:

MINGUET FLORENT

RUE LES OIES 33
4052 Beaufays
BELGIQUE

N°	BE 0865.493.881		A-cap 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 la société*,
- 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.

N°	BE 0865.493.881	A-cap 3.1
----	-----------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>27.238</u>	<u>77.689</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	9.568	28.321
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	9.568	28.321
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	17.670	49.368
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>15.418.452</u>	<u>19.152.820</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	12.100.946	15.336.216
Stocks		30/36	12.100.946	15.336.216
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	362.761	972.740
Créances commerciales		40	362.686	962.645
Autres créances		41	74	10.095
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	253.914	31.615
Comptes de régularisation		490/1	2.700.832	2.812.249
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	15.445.691	19.230.508

N°	BE 0865.493.881	A-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES			-2.368.526	-1.099.808
Apport		10/15	1.500.000	1.500.000
Capital		10/11	1.500.000	1.500.000
Capital souscrit		10	1.500.000	1.500.000
Capital non appelé		100		
En dehors du capital		101		
Primes d'émission		11		
Autres		1100/10		
Plus-values de réévaluation		1109/19		
Réserves		12		
Réserves indisponibles		13		
Réserve légale		130/1		
Réserves statutairement indisponibles		130		
Acquisition d'actions propres		1311		
Soutien financier		1312		
Autres		1313		
Réserves immunisées		1319		
Réserves disponibles		132		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	133		
Subsides en capital		14	-3.868.526	-2.599.808
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		15		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		19		
Provisions pour risques et charges		16		
Pensions et obligations similaires		160/5		
Charges fiscales		160		
Grosses réparations et gros entretien		161		
Obligations environnementales		162		
Autres risques et charges		163		
Impôts différés		164/5		
DETTES		168		
Dettes à plus d'un an	6.3	17/49	17.814.217	20.330.317
Dettes financières		17		7.129
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		170/4		7.129
Autres emprunts		172/3		7.129
Dettes commerciales		174/0		
Acomptes sur commandes		175		
Autres dettes		176		
Dettes à un an au plus	6.3	178/9	17.814.106	20.323.188
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42/48		
Dettes financières		42	7.129	14.538
Etablissements de crédit		43	8.583.997	11.984.901
Autres emprunts		430/8	8.583.997	11.984.901
Dettes commerciales		439		
Fournisseurs		44	693.811	968.538
Effets à payer		440/4	693.811	968.538
Acomptes sur commandes		441		
Dettes fiscales, salariales et sociales		46	170.544	
Impôts		45	176.237	27.678
Rémunérations et charges sociales		450/3	170.338	21.865
Autres dettes		454/9	5.899	5.813
Comptes de régularisation		47/48	8.182.388	7.327.532
TOTAL DU PASSIF		492/3	111	
		10/49	15.445.691	19.230.508

N°	BE 0865.493.881	A-cap 4
----	-----------------	---------

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	-901.021	-670.614
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	54.538	55.424
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	20.167	53.075
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		16.594
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	11.787	5.012
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	1.398	2.533
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-988.912	-803.252
Produits financiers	6.4	75/76B	184	23.851
Produits financiers récurrents		75	184	23.851
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	279.990	347.263
Charges financières récurrentes		65	279.990	347.263
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-1.268.718	-1.126.665
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77		638
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-1.268.718	-1.127.303
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-1.268.718	-1.127.303

N°	BE 0865.493.881	A-cap 5
----	-----------------	---------

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	-3.868.526	-2.599.808
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-1.268.718	-1.127.303
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-2.599.808	-1.472.505
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	-3.868.526	-2.599.808
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N°	BE 0865.493.881	A-cap 6.1.1
----	-----------------	-------------

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	51.427
8029		
8039		
8049		
8059	51.427	
8129P	XXXXXXXXXX	51.427
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	51.427	
21		

N°	BE 0865.493.881	A-cap 6.1.2
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	247.386
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.415	
Cessions et désaffectations	8179		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	248.801	
Plus-values au terme de l'exercice	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329P	XXXXXXXXXX	219.066
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	20.167	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	239.233	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	22/27	9.568	

N°	BE 0865.493.881	A-cap 6.1.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	67.063
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	3.000	
Cessions et retraits	8375	2.583	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8385	-32.115	
Autres mutations (+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	35.365	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	17.695
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	17.695	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	28	17.670	

N°	BE 0865.493.881	A-cap 6.3
----	-----------------	-----------

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 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 la société

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes 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 la société

Codes	Exercice
42	7.129
8912	
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 0865.493.881	A-cap 6.4
----	-----------------	-----------

RÉSULTATS

PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	1	1
76		
76A		
76B		
66	1.398	2.533
66A	1.398	2.533
66B		
6502		

N°	BE 0865.493.881	A-cap 6.8
----	-----------------	-----------

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du code des sociétés et des associations.

Les règles d'évaluation ont été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent, principalement sur la valorisation des stocks et en-cours. En effet, nous n'intégrons plus les intérêts des projets aux prix de revient (valorisation stock). Les

QP Bénéficiaires ne sont plus anticipées sur base de compromis/réservations et état d'avancement du projet mais les marges sont exprimées dorénavant au passage de l'acte.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou charges imputable à un exercice antérieur.

II. Règles particulières

Frais de restructuration :

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

Immobilisations corporelles :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Amortissements actés pendant l'exercice :

IncorporellesLNR20%Principall100%Accessoire

ConstructionsLNR20%Principall100%Accessoire

Mat.exploit.LNR20%Principall100%Accessoire

Mat.bureauLNR20%Principall100%Accessoire

Mat.roulantLNR20%Principall100%Accessoire

Autres LNR20%Principall100%Accessoire

Immobilisations financières :

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Stocks :

Les encours : prix de revient coûts directs + voir note ci-avant.

Il en va de même pour les charges reportées et produits acquis

Dettes :

Le passif comporte des dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible, ces dettes ne font pas l'objet d'un escompte porté à l'actif.

REGLES DE CONTINUITES

Le conseil d'administration constate que la société a un stock de plus de 12.000.000€.

Horizon Construct a obtenu de nouveaux permis d'urbanisme et vendra ces projets en dégageant une marge positive

En égard à ce qui précède, le CA précise qu'il justifie les règles de continuité, et propose aux actionnaires de se prononcer en faveur de la poursuite des activités de la société en dépit des pertes subies et d'accepter les mesures proposées par le Conseil d'administration en vue du redressement de la situation financière de la société.

N°	BE 0865.493.881	A-cap 12
----	-----------------	----------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein <i>(exercice)</i>	2. Temps partiel <i>(exercice)</i>	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice)</i>		3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) <i>(exercice précédent)</i>	
Nombre moyen de travailleurs	100	1		1	ETP	1	ETP
Nombre d'heures effectivement prestées	101	1.749		1.749	T	1.756	T
Frais de personnel	102				T	55.424	T

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	1		1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1		1
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	1		1
de niveau primaire	1200	1		1
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121			
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	1		1
Ouvriers	132			
Autres	133			

N°	BE 0865.493.881	A-cap 12
----	-----------------	----------

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	