

**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 700.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE TOPARINAVI REAL ESTATE S.à r.l.**

*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 : 26/01/2022**

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

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

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le porteur de projet TOPARINAVI REAL ESTATE S.à r.l., ci-après le « Porteur de Projet » ou « TOPARINAVI REAL ESTATE ».

ECCO NOVA FINANCE et TOPARINAVI REAL ESTATE 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 :

1. Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 700.000 € 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 le bien immobilier situé au 14, rue Michelshof L-6251 Scheidgen dont la parcelle est inscrite au cadastre sous le numéro 632/2819, Commune de Consdorf et appartenant à Toparnavi Real Estate, d'une valeur de minimum 875.000 EUR et sur toutes les constructions à y ériger, aux terme d'un acte hypothécaire en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (l' « Hypothèque »).
2. Un gage sur créance à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste et le Porteur de projets comme constituant du gage par lequel le Porteur de projets gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toute créance qui pourrait exister à son profit aux termes des polices d'assurance incendie et de toutes autres polices d'assurance concernant l'immeuble(s) hypothéqué(s) et ses accessoires, sans limitation, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (le « Gage sur Créance Porteur de projets »),
3. Un gage sur créances à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste, les Actionnaires comme constituants du gage et le Porteur de projets comme débiteur, par lequel les Actionnaires gagent au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes créances qui pourraient exister à leur profit à l'encontre du Porteur de projet, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (le « Gage sur Créance Actionnaire »).
4. Un gage sur parts sociales à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste, les Actionnaires comme constituants du gage et le Porteur de projets comme société dont les parts sociales sont gagées, par lequel les Actionnaires gagent au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les

parts sociales et droits attachés qu'ils pourraient détenir dans le capital social du Porteur de projet, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (le « Gage sur Parts »).

5. Une garantie professionnelle de paiement à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme bénéficiaire et chacun de Pauline Granget, Arnaud Emmenecker, Cyril Weingarten et Xavier Ktorza comme garants (chacun un « Garant »), par laquelle chaque Garant se porte garant au profit de ECCO NOVA FINANCE de toutes les obligations de paiement des Obligés sous tout Document Financier à l'égard de ECCO NOVA FINANCE et/ou de ECCO NOVA, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (les « GPF »).

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 TOPARINAVI REAL ESTATE**

**TOPARINAVI REAL ESTATE est une société de projet (SPV) luxembourgeoise mise en place pour la réalisation d'une promotion immobilière (transformation d'une maison unifamiliale en bi familiale – 1 duplex et 1 appartement), situé Rue de Michelshof 14, L-6251 à Scheidgen (Commune de Consdorf au Luxembourg).**

- Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier

En 2021, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Selon les derniers chiffres de Statbel au 03/12/21, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 2,1% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 6,6%. Ces chiffres s'appliquent au marché belge mais reflètent une tendance à laquelle le Grand-Duché de Luxembourg n'échappe pas.

Cette tendance pourrait donc affecter le bon déroulement du projet développé dans le cadre de cette offre et impacter la marge dégagée sur ce projet.

- Risques liés à la construction

Le planning et le budget de construction d'un projet immobilier peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

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

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 531.855 € qui évalue le chiffre d'affaire à 2.794.000 €. 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 gestion est évalué à 2.262.145 €.

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement de l'émetteur dépendra de l'évolution réelle du marché de l'immobilier et donc du niveau et de la rapidité de commercialisation des différentes unités.

L'évolution du marché pourrait être affectée par la crise sanitaire et économique actuelle liée au Coronavirus.

- 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. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de TOPARINAVI REAL ESTATE.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour la promotion immobilière. Cependant, tous les risques liés à cette promotion immobilière 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. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière de TOPARINAVI REAL ESTATE. 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.

- Risque lié à l'endettement futur de TOPARINAVI REAL ESTATE

Le projet, développé dans le cadre de cette offre, a fait l'objet d'un plan financier démontrant sa capacité à rembourser les différentes dettes contractées grâce aux revenus escomptés. Il existe cependant un risque que ces revenus ne soient pas aussi élevés que prévu et que TOPARINAVI REAL ESTATE ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

## **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

TOPARINAVI REAL ESTATE dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt, moyennant une indemnité de remploi équivalente à six mois d'intérêts (calculée sur le montant remboursé anticipativement). Si ce remboursement intervient dans les 12 premiers mois, les intérêts seront dus sur la somme empruntée et non sur le solde restant dû et une indemnité de remploi équivalente à six mois d'intérêts sera également due (calculée sur le montant remboursé anticipativement).

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

TOPARINAVI REAL ESTATE aura l'obligation de rembourser anticipativement partiellement le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE lors de chaque 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 unités construites par TOPARINAVI REAL ESTATE et au prorata du chiffre d'affaire prévisionnel du projet.

Si ce remboursement intervient dans les 12 premiers mois, les intérêts seront dus sur la somme empruntée et non sur le solde restant dû et une indemnité de remploi équivalente à six mois d'intérêts sera également due (calculée sur le montant remboursé anticipativement).

- 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 2 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

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

### **A. Identité de l'émetteur**

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL

	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	<p>Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SPRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent

6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	La société a été constituée le 12/11/20, aucune rémunération n'a 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 <b>sur les douze prochains mois</b> 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	Au 31/12/21, la société Ecco Nova Finance déclare : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ;</li> <li>- que son endettement s'élève à 15.226.000 €.</li> </ul>
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 TOPARINAVI REAL ESTATE ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à TOPARINAVI REAL ESTATE 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 700.000 €.

##### **2° A. Identité du sous-jacent**

1°	Dénomination sociale	TOPARINAVI REAL ESTATE Sarl											
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée											
	Numéro d'entreprise	Société en formation, l'acte de constitution devra être apporté à Ecco Nova pour la mise à disposition des fonds levés, au plus tard le 28/02/2022 ce qui constitue une condition suspensive à cette offre.											
	Pays d'origine	Luxembourg											
	Adresse	234, route d'Arlon, L-8010 Strassen											
	Site internet	/											
2°	Description des activités du sous-jacent	TOPARINAVI REAL ESTATE est une SPV luxembourgeoise mise en place pour la réalisation d'une promotion immobilière (transformation d'une maison unifamiliale en bi familiale – 1 duplex et 1 appartement), situé Rue de Michelshof 14, L-6251 à Scheidgen (Commune de Consdorf au Luxembourg).											
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Arveice Property SARL</td> <td>45%</td> </tr> <tr> <td>ALFACROM S.A</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>CARMI INVESTMENTS S.à.r.l</td> <td>25%</td> </tr> <tr> <td>Pauline Granget</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>		% actions		Arveice Property SARL	45%	ALFACROM S.A	25%	CARMI INVESTMENTS S.à.r.l	25%	Pauline Granget	5%
% actions													
Arveice Property SARL	45%												
ALFACROM S.A	25%												
CARMI INVESTMENTS S.à.r.l	25%												
Pauline Granget	5%												
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.											

5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Arnaud Emmenecker : gérant
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	/

## **2° Informations financières concernant le sous-jacent**

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	La société TOPARINAVI REAL ESTATE est en cours de formation et ne dispose dès lors pas encore de comptes annuels.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations <b>sur les douze prochains mois</b> ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société TOPARINAVI REAL ESTATE atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net sera 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 TOPARINAVI REAL ESTATE déclare que ses capitaux propres s'élèveront à 12.000 € et son endettement à 350.000 € soit les prêts actionnaires lors de sa constitution, l'acte de constitution devant être apporté à Ecco Nova pour la mise à disposition des fonds levés, au plus tard le 28/02/2022 ce qui constitue une condition suspensive à cette offre.
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	/

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

#### A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	700.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	600.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	5.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 5.000 € par tranches de 500 € majorés des frais de souscription de 15€ TTC.  Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	28/01/2022
	Date de clôture de l'offre	11/02/2022  Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 600.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 28/02/2022. Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 11/02/2022, 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	15€TVAC. Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.

## **B. Raisons de l'offre**

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

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer le projet développé par TOPARINAVI REAL ESTATE qui consiste à acquérir une maison d'habitation unifamiliale située au 14, rue Michelshof L-6251 Scheidgen dont la parcelle est inscrite au cadastre sous le numéro 632/2819, et y développer deux appartements de standing à haute performance énergétique, dans le but de les revendre. Le projet intègre un local à vélo pour chaque unité ainsi que 3 emplacements véhicules légers par unité, chaque emplacement pouvant être doté d'une borne de recharge électrique. Des espaces communs extérieurs sont prévus (jardin commun, espace jeu, compost...).

### **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 total de 2.262.145 €. Ce budget comprend, entre autres, les postes suivants :

- Acquisition du foncier ;
- Coût des travaux (rénovation, aménagement, finition, abords, impétrants,...) ;
- Honoraires divers (architecte, géomètre, sécurité et santé,...).

Le montant maximal de cette offre n'est donc pas suffisant pour réaliser ce projet, et sera complété par d'autres sources de financement, reprises au point suivant.

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

Les sources de financement de l'investissement sont les suivantes :

- Capital souscrit : 12.000 €
- Prêt subordonné des actionnaires : 350.000 €
- Crowdfunding Ecco Nova : 700.000 €
- Financement par les acquéreurs via la Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) : 1.200.145 €
- TOTAL : 2.262.145 €

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, les actionnaires de TOPARINAVI REAL ESTATE combleront le solde via une avance en compte-courant.

## **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.

		<p><b>Faculté de remboursement anticipé</b>  TOPARINAVI REAL ESTATE dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt, moyennant une indemnité de emploi équivalente à six mois d'intérêts (calculée sur le montant remboursé anticipativement). Si ce remboursement intervient dans les 12 premiers mois, les intérêts seront dus sur la somme empruntée et non sur le solde restant dû et une indemnité de emploi équivalente à six mois d'intérêts sera également due (calculée sur le montant remboursé anticipativement).</p> <p>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.</p> <p><b>Obligation de remboursement anticipé</b>  TOPARINAVI REAL ESTATE aura l'obligation de rembourser anticipativement partiellement le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE lors de chaque 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 unités construites par TOPARINAVI REAL ESTATE et au prorata du chiffre d'affaire prévisionnel du projet.</p> <p>Si ce remboursement intervient dans les 12 premiers mois, les intérêts seront dus sur la somme empruntée et non sur le solde restant dû et une indemnité de emploi équivalente à six mois d'intérêts sera également due (calculée sur le montant remboursé anticipativement).</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 est prioritaire au remboursement des avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux actionnaires qu'une fois l'intégralité du sous-jacent remboursée.</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 4%.</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.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p>

		Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement ci-dessous.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

#### ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1 000
Durée (années)	2
Taux	4,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/03/22	€ 0,00			€ 1 000
1/03/23	€ 40,00	€ 40,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/03/24	€ 1 040,00	€ 40,00	€ 1 000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1 080,00	€ 80,00	€ 1 000,00	

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

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

Tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

1. Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 700.000 € 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 le bien immobilier situé au 14, rue Michelshof L-6251 Scheidgen dont la parcelle est inscrite au cadastre sous le numéro 632/2819, Commune de Consdorf et appartenant à Toparnavi Real Estate, d'une valeur de minimum 875.000 EUR et sur toutes les constructions à y ériger, aux termes d'un acte hypothécaire en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (l' « Hypothèque »).
2. Un gage sur créance à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste et le Porteur de projets comme constituant du gage par lequel le Porteur de projets gage au profit de ECCO NOVA FINANCE toute créance qui pourrait exister à son profit aux termes des polices d'assurance incendie et de toutes autres polices d'assurance concernant l'immeuble(s) hypothéqué(s) et ses accessoires, sans limitation, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (le « Gage sur Créance Porteur de projets »),
3. Un gage sur créances à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste, les Actionnaires comme constituants du gage et le Porteur de projets comme débiteur, par lequel les Actionnaires gagent au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes créances qui pourraient exister à leur profit à l'encontre du Porteur de projet, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (le « Gage sur Créance Actionnaire »).
4. Un gage sur parts sociales à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme créancier gagiste, les Actionnaires comme constituants du gage et le Porteur de projets comme société dont les parts sociales sont gagées, par lequel les Actionnaires gagent au profit de ECCO NOVA FINANCE toutes les

parts sociales et droits attachés qu'ils pourraient détenir dans le capital social du Porteur de projet, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (le « Gage sur Parts »).

5. Une garantie professionnelle de paiement à conclure entre ECCO NOVA FINANCE comme bénéficiaire et chacun de Pauline Granget, Arnaud Emmenecker, Cyril Weingarten et Xavier Ktorza comme garants (chacun un « Garant »), par laquelle chaque Garant se porte garant au profit de ECCO NOVA FINANCE de toutes les obligations de paiement des Obligés sous tout Document Financier à l'égard de ECCO NOVA FINANCE et/ou de ECCO NOVA, en forme et substance satisfaisants pour ECCO NOVA FINANCE (les « GPF »).

## **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 11/02/2022, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom de TOPARINAVI REAL ESTATE seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 600.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 28/02/2022.

#### **2. Condition suspensive liée à la preuve de la constitution des garanties ;**

#### **3. Condition suspensive liée à la preuve de l'effort propre des actionnaires de TOPARINAVI REAL ESTATE à hauteur de 362.000 euros pour la réalisation du projet visé par cette offre ;**

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**

### **Scoring de risque détaillé**

## 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	Expérimenté	3	4	
<b>TOTAL</b>		<b>3,00</b>		

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres	16%	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
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	24%	1	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 45% = 3 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	77%	2	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
Préventes	NA			0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts	0 à 2 mois	5	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital	Remboursement du capital in fine	2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	0 à 24 mois	5	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garanties complémentaires offertes	Oui	5	10	Oui = 5 ; Non = non applicable - Caution solidaire et indivisible des actionnaires du Porteur de Projet à concurrence du montant du Prêt à majorer de 2 années d'intérêts.
Inscription hypothécaire	Oui	5	50	Oui = 5 ; Non = non applicable - Inscription hypothécaire en 1er rang sur le foncier à concurrence de 700.000€ majoré de 2 années d'intérêts.
<b>TOTAL</b>		<b>4,08</b>		

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,00	3	
Critères financiers	4,08	5	
<b>TOTAL</b>		<b>3,67</b>	

## NIVEAU DE RISQUE

**2**

**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 type="checkbox"/>	
Acte d'achat du terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	
Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input type="checkbox"/>	NA