

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISÉS AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.600.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE COVERTEAM SPRL**

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

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

**Date de la note d'information : 23/11/2022**

**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 COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT**

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

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

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

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le porteur de projet de COVERTEAM SPRL, ci-après le « Porteur de Projet » ou « COVERTEAM ».

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

Ce prêt est destiné à :

1) Refinancer à hauteur de 900.000€ les avances réalisées dans la société ECO RESIDENCE QR (SPV), avances qui s'élèvent à ce jour à 1.450.000€ et qui ont permis de financer le projet ECO RESIDENCE QR. Ces 900.000€ permettront ainsi de financer d'autres projets.

2) Octroyer un prêt complémentaire de 700.000€ à la société ECO RESIDENCE QR qui portera le projet de promotion immobilière « Eco-résidence QR » qui consiste à

a) Démolir un ancien entrepôt et des habitations à l'état de passoire énergétique situés Quai de Rome 111 et 112, 4000 Liège

b) Construire un immeuble Rez+7 comprenant 26 appartements de type Q-Zen avec terrasses, un espace de bureaux au rez-de-chaussée, des parkings en sous-sol, un jardin commun et des emplacements vélo.

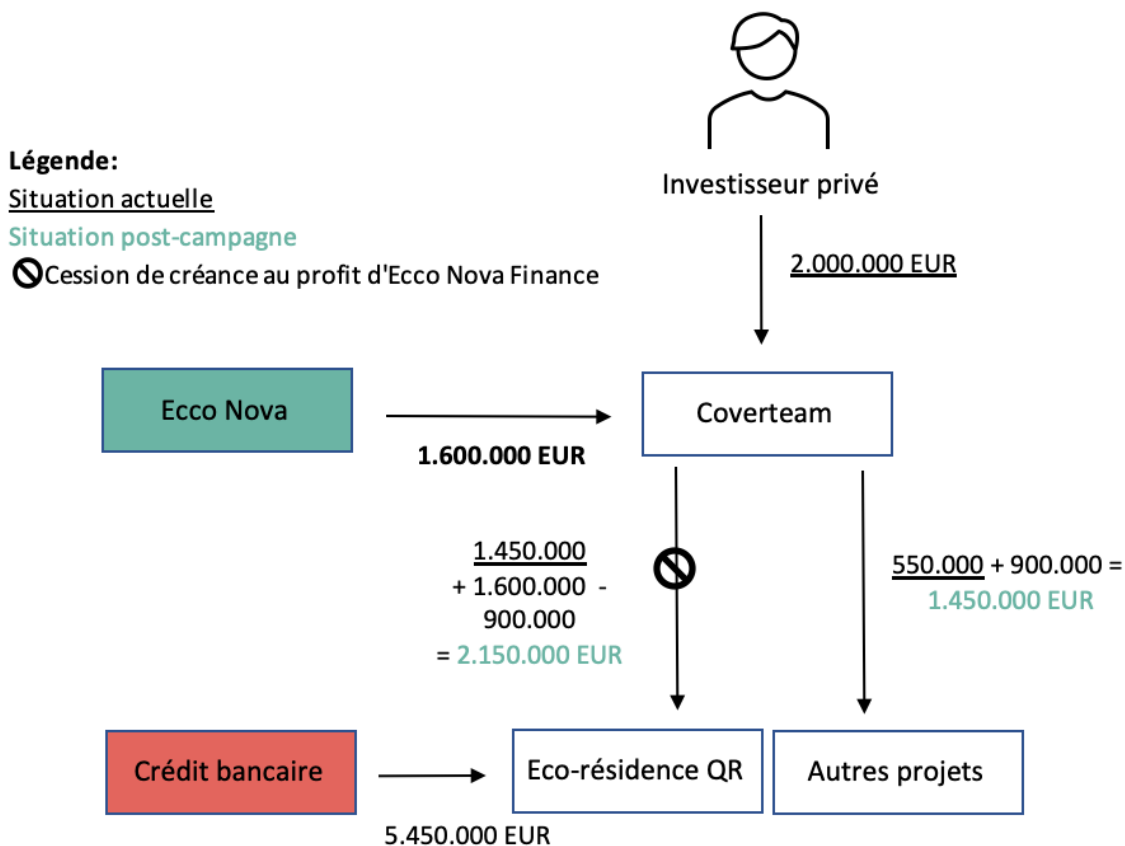


Figure 1 - Flux financiers relatifs à l'opération de financement

## 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 :

- Une garantie callable à première demande au profit d'ECCO NOVA FINANCE à concurrence de 2.112.000€ (soit le capital prêté majoré des intérêts) suivant acte séparé avec le donneur de garantie, la SA Invest & Corporate, holding du groupe.
- Une cession de créance de 2.150.000€ que le Porteur de projet détiendra sur la SPV et qui résultera de la mise à sa disposition d'une somme de 700.000€ qui viendra en complément des fonds déjà mis à disposition antérieurement, soit 1.450.000€, pour garantie de toute somme dont il est débiteur à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE.

En cas de défaillance du Porteur de projets, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

## **1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE**

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projet auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.

Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.

## 2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Divers facteurs peuvent affecter la liquidité et la solvabilité du Porteur de Projet. Ces risques sont décrits dans la section 2.1. Cet instrument de placement présente des risques spécifiques, décrits dans la section 2.2. Les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs sont décrits dans la section 2.3.

### 2.1. Risques spécifiques liés à Eco-Résidence QR (SPV)

Eco-Résidence QR est une société de promotion immobilière située à Tilff, en Province de Liège, détenue par Pierre Berryer. La présente offre a pour but de financer le projet développé par Eco-Résidence QR qui consiste à

a) Démolir un ancien entrepôt et des habitations à l'état de passoire énergétique situés Quai de Rome 111 et 112, 4000 Liège

b) Construire un immeuble Rez+7 comprenant 26 appartements de type Q-Zen avec terrasses, un espace de bureaux au rez-de-chaussée, des parkings en sous-sol, un jardin commun et des emplacements vélo.

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

- Risque lié au permis de construire

La demande de permis de construire a été introduite le 28/02/2022. Des modifications ont été réclamées par l'administration en date du 06/05/2022 et les plans modifiés ont été introduits le 23/06/2022, puis une seconde fois le 08/11/2022.

Tout porte à croire que le permis sera obtenu début 2023 au plus tard.

Afin de limiter le risque lié à la non obtention du permis de construire, une première tranche limitée à 900.000€ sera mise à disposition de COVERTEAM à l'issue de la campagne et le solde ne sera libéré que sur présentation du permis de construire.

- Risques liés à la construction d'une promotion immobilière

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 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). Cette tendance s'est accentuée en 2022 avec le contexte géopolitique actuel. Selon les derniers chiffres de Statbel au 19/09/2022, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 3% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 13,0%. Cette augmentation des coûts de construction a été intégrée dans le budget du projet mais pourrait encore évoluer et affecter la marge prévisionnelle. Le budget de construction s'élève à 5.076.467€ hors honoraires, soit 1.503,25€/m<sup>2</sup>.

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

Le plan financier lié au projet visé prévoit une marge brute d'exploitation (hors frais financiers et de gestion) de 2.068.189 € en s'appuyant un chiffre d'affaire évalué à 8.907.000 € conforme aux standards de marché actuels, à savoir un prix au mètre carré d'environ 3.565€.

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement de COVERTEAM 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 forte hausse des taux d'intérêts qui diminue la capacité financière des candidats acquéreurs.

- 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 ce projet immobilier, des désaccords apparaissent. Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières d'ECO RESIDENCE QR.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été ou seront souscrites pour la promotion immobilière d'ECO RESIDENCE QR. Cependant, tous les risques liés aux 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. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière d'ECO RESIDENCE QR. 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 d'ECO RESIDENCE QR

ECO RESIDENCE QR sera financée exclusivement sous forme de dette :

- Prêt subordonné de la société COVERTEAM à Eco-Résidence SRL : 2.150.000 €
- Crédit bancaire : 5.450.000 €
- TOTAL : 7.600.000 €

La capacité de remboursement de COVERTEAM envers Ecco Nova Finance dépendra donc essentiellement de la capacité de remboursement d'ECO RESIDENCE envers COVERTEAM.

Le projet visé 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 qu'ECO RESIDENCE QR ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes et par conséquent qu'il en aille de même pour COVERTEAM.

- Risques propres à COVERTEAM

La SPRL COVERTEAM a été mise place par Pierre Berryer afin structurer le financement d'opérations de promotion immobilière dont le projet Eco-Résidence QR.

La capacité de remboursement de COVERTEAM dépendra donc des performances financières du projet porté par la SPV Eco-Résidence QR mais également des performances des autres projets dans lesquels COVERTEAM investira.

Pour réduire la dépendance financière aux autres projets qui n'ont pas fait l'objet d'une analyse détaillée par Ecco Nova, COVERTEAM cèdera la créance de 2.150.000€ dont elle sera titulaire à l'égard d'Eco-résidence QR à l'issue de la campagne de financement à Ecco Nova Finance.

## **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

COVERTEAM 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.

- 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.

- Subordination

Le remboursement du prêt qu'octroiera COVERTEAM à Eco-Résidence QR sera subordonné au remboursement du crédit bancaire qu'ECO RESIDENCE QR contractera afin de réaliser son projet.

**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 4 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	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.

		<p>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	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	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.

	avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	
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> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
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 30/09/22, 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 ; - que son endettement s'élève à 23.474.420,51 €.
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.ecconova.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 COVERTEAM ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à COVERTEAM 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 1.600.000€.



## 2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	COVERTEAM SPRL						
	Forme juridique	SPRL						
	Numéro d'entreprise	0847.351.616						
	Pays d'origine	Belgique						
	Adresse	Rue de Tilff 277 4031 Liège						
	Site internet	<a href="https://www.timberteam.net">https://www.timberteam.net</a>						
2°	Description des activités du sous-jacent	La SPRL COVERTEAM a été mise place par Pierre Berryer afin structurer le financement d'opérations de promotion immobilière dont le projet Eco-Résidence QR.						
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" style="text-align: center;">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>invest&amp;Corporate SA</td> <td style="text-align: center;">80%</td> </tr> <tr> <td>Pierre Berryer</td> <td style="text-align: center;">20%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		invest&Corporate SA	80%	Pierre Berryer	20%
% actions								
invest&Corporate SA	80%							
Pierre Berryer	20%							
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	NA						
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	Pierre Berryer, 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	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 le sous-jacent et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Invest & Corporate SA et Pierre Berryer sont actionnaires majoritaires de la société Timberteam SA qui assurera la construction de l'Eco-Résidence QR ce qui constitue une forme de conflit d'intérêt. C'est						

		notamment la raison pour laquelle la SA Invest&Corporate offre une garantie à première demande à Ecco Nova Finance pour les engagements pris par COVERTEAM.
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 : « 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. »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations <b>sur les douze prochains mois</b> ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société COVERTEAM 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 COVERTEAM déclare que ses capitaux propres s'élèvent à -36.309,13 € et son endettement à 2.022.769,86€ au 30/09/2022. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 173 - Établissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées : 0€ ;</li> <li>• 179 – Autres dettes – Avance actionnaire: 2.000.000,00€ ;</li> <li>• 42/48 - Dettes à un an au plus : 22.769,86€. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 26,04 €</li> <li>○ 44 - Dettes commerciales : -2.297,24€</li> <li>○ 45 - Dettes fiscales; salariales et sociales : 8,94 €</li> <li>○ 47/48 – Autres dettes : 0 €</li> </ul> </li> <li>• 492/3 – Comptes de régularisation : 0 €</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	/

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

### A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	1.600.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	1.500.000 €
	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 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	25/11/2022 à midi
	Date de clôture de l'offre	09/12/2022 à 23h59  Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 09/12/2022 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Si le seuil de réussite est atteint, la campagne pourra être prolongée jusqu'au 31/12/2022 afin d'atteindre le montant maximal de cette offre.  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. Dans certains cas, Ecco Nova se réserve le droit d'offrir les frais de souscription.

## **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 :

1) Refinancer à hauteur de 900.000€ les avances réalisées dans la société ECO RESIDENCE QR (SPV), avances qui s'élèvent à ce jour à 1.450.000€ et qui ont permis de financer le projet ECO RESIDENCE QR. Ces 900.000€ permettront ainsi de financer de nouveaux projets.

2) Octroyer un prêt complémentaire de 700.000€ à la société ECO RESIDENCE QR qui portera le projet de promotion immobilière « Eco-résidence QR » qui consiste à

a) Démolir un ancien entrepôt et des habitations à l'état de passoire énergétique situés Quai de Rome 111 et 112, 4000 Liège

b) Construire un immeuble Rez+7 comprenant 26 appartements de type Q-Zen avec terrasses, un espace de bureaux au rez-de-chaussée, des parkings en sous-sol, un jardin commun et des emplacements vélo.

### **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 Eco-Résidence QR nécessite un investissement total de 7.271.279 €.

Ce budget comprend les postes suivants :

- Acquisition du foncier ;
- Coût des travaux (démolition, gros œuvre, aménagement, finition, abords, impétrants,...) ;
- Honoraires divers (architecte, ingénieurs PEB, géomètre, sécurité et santé, marketing,...) ;
- Frais de gestion ;

- Frais de commercialisation ;
- Frais financiers liés au crédit bancaire.

Les frais financiers liés au prêt de COVERTEAM et donc indirectement liés au prêt Ecco Nova Finance ainsi que la commission d'Ecco nova seront pris en charge par les actionnaires de COVERTEAM.

### 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 :

- Prêt subordonné de la société COVERTEAM à Eco-Résidence SRL : 2.150.000 €
- Crédit bancaire : 5.450.000 €
- TOTAL : 7.600.000 €

## Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de 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 01/01/2027
	Durée de l'instrument de placement	4 ans
	Modalités de remboursement	<p>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. COVERTEAM 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 COVERTEAM 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>COVERTEAM sera, en outre, redevable d'une indemnité de emploi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé au point 6° de cette section, conformément à l'article 1907bis du Code civil (entre le 13ème et le 36ème mois du prêt) ;</li> <li>• équivalente à zéro mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé au point 6° de cette section, conformément à l'article 1907bis du Code civil (à partir du 37ème mois du prêt).</li> </ul> <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	Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.  Le remboursement du prêt octroyé par COVERTEAM à Eco-Résidence QR sera subordonné au crédit bancaire qui sera contracté pour la réalisation du projet visé.
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	Le taux d'intérêt brut s'élève à 8%.  Les intérêts commencent à courir le 01/01/2023 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.
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

#### ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant prêté	€ 1 000
Durée (années)	4
Taux	8,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/01/23	€ 0,00			€ 1 000
1/01/24	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/01/25	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/01/26	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/01/27	€ 1 080,00	€ 80,00	€ 1 000,00	€ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>€ 1 320,00</b>	<b>€ 320,00</b>	<b>€ 1 000,00</b>	

*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**

**1° Information concernant le garant ;**

## A. Identité du garant

1°	Dénomination sociale	Invest & Corporate SA
	Forme juridique	Société Anonyme
	Numéro d'entreprise	0434.295.130
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	RUE DE TILFF 277 4031 LIÈGE
	Site internet	<a href="http://invest-c.com/ic-group/">http://invest-c.com/ic-group/</a>
2°	Description des activités du garant	Administration et gestion d'entreprises
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du garant	Pierre Berryer 82,04% Bati + SA 17,96%
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	Selon bilan interne du garant au 30/09/2022 :  # 285870 Avance RDA Bâti + ecoresidence Legia: 30.000 €  # 174500 Prêt BATI+ : 1.923.935,88 €
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	Pierre Berryer, 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 l'émetteur 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 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	/

## 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 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur 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 Invest & Corporate 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 Invest & Corporate SA déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 3.467.428,67€ et son endettement à 4.903.025,80 € au 30/09/22.
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 ;

La société Invest & Corporate SA, se porte garante pendant toute la durée du prêt. Cette garantie a été matérialisée par la signature d'une convention de garantie à première demande avec Ecco Nova Finance afin de garantir l'exécution, par le Porteur de projet, de ses engagements envers Ecco Nova.

## 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 09/12/2022 à 23h59, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué au nom du Porteur de projet seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.500.000€ a été souscrite, la campagne sera prolongée jusqu'au 31/12/2022.

#### 2) Condition suspensive liée à la constitution des garanties décrites au point 1.1.

## ANNEXES

### Scoring de risque détaillé

États financiers au 31/12/2021 de la société COVERTEAM SRL

États financiers au 31/12/2021 du garant Invest & Corporate SA

États financiers au 31/12/2021 de 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 SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.600.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE COVERTEAM SPRL**

***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 09/12/2022**

## **Introduction**

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

Le présent document est un supplément à la Note d'information du 23/11/2022 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**

Le présent document vise à mettre à jour la Partie III de la Note d'Information.

Au moment où nous rédigeons ce supplément à la note d'information, le montant levé via l'offre à dépassé le 1.050.000 €. Le lien vers cette levée de fonds est disponible [via le lien suivant](#).

Etant donné que le besoin immédiat du sous-jacent COVERTEAM SPRL est de 900.000 € afin de refinancer les avances réalisées dans la société ECO RESIDENCE QR (SPV) pour financer de nouveaux projets, il a été décidé de revoir le montant minimal pour lequel l'offre est effectué (seuil de réussite) à 900.000 €.

En effet, la seconde tranche du prêt (700.000 €) porte sur le projet de promotion immobilière « Eco-résidence QR » pour lequel Coverteam n'anticipe un besoin de financement qu'à début 2023.

Afin de donner d'avantage de temps pour l'atteinte du montant maximal pour lequel l'offre est effectuée, la date de clôture est postposée au 13/01/2023 à 23h59. La condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds est donc prolongé de facto au 13/01/2023 à 23h59 (voir Partie V de la note d'information).

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, Coverteam SPRL :

- Aura suffisamment de fonds pour refinancer les avances réalisées (900.000 €) dans la société ECO RESIDENCE QR (SPV) ;
- Sollicitera d'autres organismes afin de combler le solde relatif au prêt complémentaire (700.000 €) portant sur le projet de promotion immobilière « Eco-résidence QR ».

Le montant maximal de souscription par investisseur est également mis à jour et est porté à 100.000 €.

Enfin, il n'y a plus de frais à charge de l'investisseur.



**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 11/12/2022 à 23h59.

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@ecconova.com](mailto:info@ecconova.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.

**SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.600.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE COVERTEAM SPRL**

***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 13/01/2023**

## **Introduction**

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

Le présent document est un second supplément à la Note d'information du 23/11/2022 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 et le supplément à la Note d'information du 09/12/2022.

## **Contexte et objet du présent document**

Le présent document vise à mettre à jour la Partie III de la Note d'Information, plus particulièrement la date de clôture de l'offre.

Au moment où nous rédigeons ce supplément à la note d'information, le montant levé via l'offre a dépassé 1.300.000 €. Le lien vers cette levée de fonds est disponible [via le lien suivant](#).

La première tranche du prêt octroyé par Ecco Nova Finance a déjà été libérée suite à la levée des conditions suspensives.

Le solde du prêt ne sera libéré au promoteur immobilier qu'à partir du moment où le permis d'urbanisme définitif aura été délivré par la Ville de Liège, comme initialement convenu.

Selon COVERTEAM SPRL, le permis d'urbanisme devrait être obtenu et libre de tous recours au plus tard le 30 mars 2023.

Pour cette raison, et afin de donner suffisamment de temps à la campagne d'atteindre les 100% de collecte, soit 1.600.000 EUR, il a été décidé de prolonger la campagne jusqu'au 30 mars 2023 à 23h59, à moins que la totalité des fonds n'ait été collectée auparavant.

## **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 16/01/2023 à 23h59.

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](mailto:info@econova.com). Le montant payé sera remboursé sans intérêts dans



SCORING DE RISQUE

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Statut du projet	Permis en cours	1	5	8/11/2022 : Introduction des documents (plans) modificatifs à l'Administration communale de Liège
Complexité du montage juridique	Complexe	1	5	Le prêt octroyé par Ecco Nova Finance servira à financer la SPV "Eco-Résidence QR" et d'autres SPV (sociétés de projets).
Expérience du porteur de projet	Bonne	4	4	+ 100 unités développées ou en cours de développement pour les Eco-Résidences.
<b>TOTAL</b>			<b>2,2</b>	

Critères financiers du projet	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres (Hors frais financiers)	8%	1	10	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	77%	4	3	0 à 20% = 1 ; 20,1 à 40% = 2 ; 40,1 à 60% = 3 ; 60,1 à 80% = 4 ; + 80% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée	25%	1	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	79%	2	10	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80%
Préventes	Aucune	1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts	01.01.23	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	in fine	2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	48 mois	4	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Garantie(s)	Garantie à 1ere demande de I&C Scoring 66	3	5	Si pas de garant = 1 ; Si garant = Scoring Credit Safe en % divisé par 20 ; Inscription/Mandat Hypothécaire = 5 ; Prêt régional = 3
<b>TOTAL</b>			<b>2,0</b>	

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	2,16	3	
Critères financiers	1,97	5	
<b>TOTAL</b>		<b>2,0</b>	

<b>NIVEAU DE RISQUE</b>	<b>4</b>	<b>Selon l'analyse ECCO NOVA</b>
-------------------------	----------	----------------------------------

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 type="checkbox"/>	8/11/2022 : Introduction des documents (plans) modificatifs à l'Administration communale de Liège
Formulaire de déclaration initiale PEB	<input type="checkbox"/>	NA: Eco-Résidence, <b>PEB A</b>
Acte d'achat du terrain	<input checked="" type="checkbox"/>	
Renonciation du droit d'accession (RDA)	<input type="checkbox"/>	Non-applicable

2022-20470475	0847351616	2021	EUR	22.18.19	m81-f	14/10/2022	13		A-app 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **COVERTEAM**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Rue de Tilff

N° : 277

Boîte :

Code postal : 4031

Commune : Angleur

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0847.351.616

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

12-07-2012

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

13-10-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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

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

A-app 6.1.1, A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**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

**INVEST & CORPORATE**

0434295130

Rue De Tilff 277

4031 Angleur

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

BERRYER Pierre  
Rue des Eglantiers 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

## 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 ont 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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)







	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>8.550</u></b>	<b><u>431</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>8.550</b>	<b>431</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	1.224	431
Fournisseurs		440/4	1.224	431
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	7.326	0
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>17.512</b>	<b>10.597</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	-950	-671
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		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	82	181
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>-1.031</b>	<b>-852</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>173</b>	<b>129</b>
Charges financières récurrentes		65	173	129
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-1.204</b>	<b>-982</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>-1.204</b>	<b>-982</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>-1.204</b>	<b>-982</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>-13.923</b>	<b>-12.718</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-1.204	-982
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	-12.718	-11.737
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>-13.923</b>	<b>-12.718</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

**ANNEXE**

**ETAT DE L'APPORT**

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8722	0
8732	0

**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 (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)**

**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)	
8912	0
8913	0
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

## 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 associations.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables 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

#### Frais d'établissement:

L - NR - 20,00% - 20,00% - 20,00% - 20,00%

#### Installations, machines et outillage:

L - NR - 10,00% - 20,00% - 0,00% - 0,00%

#### Matériel roulant:

L - NR - 20,00% - 33,00% - 0,00% - 0,00%

#### Matériel de bureau et mobilier:

L - NR - 33,33% - 33,33% - 0,00% - 0,00%

#### Immobilisations financières:

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

#### Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

N°	0847351616	A-app 6.9
----	------------	-----------

## AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Le conseil d'administration attire l'attention sur le fait que le bilan laisse apparaître une perte pour l'exercice actuel.  
En application de l'article "3:4- 2alinéa" et "3:6 - 6" du CSA celui-ci décide de poursuivre l'activité.  
Malgré la persistance d'une perte reportée, le gérant a décidé de maintenir les règles d'évaluation en régime de continuité, celle-ci n'étant pas menacées et aucune dette échue n'étant impayée.  
De même, malgré la constatation de la perte de plus de la moitié du capital, et sur proposition motivée du gérant, l'assemblée décide de poursuivre les activités.  
Le conseil d'administration attire l'attention sur le fait que l'actif net est inférieur à un quart du capital social.  
En application de l'art 332 celui-ci décide de poursuivre l'activité.



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

**RAPPORT DE GESTION**

Le conseil d'administration attire l'attention sur le fait que le bilan laisse apparaître une perte pour l'exercice actuel et pour l'exercice précédent.  
dispositions communes : En application de l'article '94-2alinéa' et '96-6' celui-ci décide de poursuivre l'activité

2022-20470521	0434295130	2021	EUR	22.18.19	m01-f	14/10/2022	19		A-cap 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **INVEST & CORPORATE**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Rue De Tilff

N° : 277

Boîte :

Code postal : 4031

Commune : Angleur

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0434.295.130

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

27-05-1988

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

11-10-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2021

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2020

au

31-12-2020

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 6.5, A-cap 6.6, A-cap 6.7, A-cap 6.9, 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

<p style="text-align: center;"><b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b></p>
--

**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

**BERRYER Pierre**

Rue des Eglantiers, 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

Début de mandat : Fin de mandat : Administrateur délégué

**Berryer Pierre**

Rue des Eglantiers 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

Début de mandat : 2021-05-26 Fin de mandat : 2027-05-26 Administrateur délégué

**BATI+**

0433059270  
Rue des Eglantiers 6  
4053 Embourg  
BELGIQUE

Début de mandat : 2021-05-26 Fin de mandat : 2027-05-26 Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Berryer Paul-Henri  
Avenue Jean Hans 106  
4031 Angleur  
BELGIQUE

## 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 ont 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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

<b>COMPTES ANNUELS</b>
------------------------

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>3.755.287</u></b>	<b><u>4.438.452</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>494.560</b>	<b>532.779</b>
Terrains et constructions		22	491.910	523.797
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	2.651	1.463
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	0	7.519
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>3.260.726</b>	<b>3.905.673</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>2.809.456</u></b>	<b><u>2.485.285</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>2.478.746</b>	<b>2.168.907</b>
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37	2.478.746	2.168.907
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>280.167</b>	<b>307.911</b>
Créances commerciales		40	242.511	268.596
Autres créances		41	37.656	39.315
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>49.426</b>	<b>8.467</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>1.117</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>6.564.743</b>	<b>6.923.737</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b><u>2.739.063</u></b>	<b><u>3.619.074</u></b>
<b>Apport</b>		10/11	<b>62.000</b>	<b>62.000</b>
Capital		10	62.000	62.000
Capital souscrit		100	62.000	62.000
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12	<b>1.902.599</b>	<b>1.902.599</b>
<b>Réserves</b>		13	<b>6.200</b>	<b>6.200</b>
Réserves indisponibles		130/1	6.200	6.200
Réserve légale		130	6.200	6.200
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>768.264</b>	<b>1.648.275</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		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		
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>3.825.680</u></b>	<b><u>3.304.663</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>2.760.936</b>	<b>2.145.805</b>
Dettes financières		170/4	2.760.936	2.145.805
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	0	13.298
Autres emprunts		174/0	2.760.936	2.132.506
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>1.036.594</b>	<b>1.138.443</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	33.122	135.291
Dettes financières		43	250.000	250.318
Etablissements de crédit		430/8	250.000	250.318
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	641.004	681.142
Fournisseurs		440/4	641.004	681.142
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	109.862	71.156
Impôts		450/3	81.380	56.168
Rémunérations et charges sociales		454/9	28.482	14.988
Autres dettes		47/48	2.606	537
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>28.150</b>	<b>20.416</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>6.564.743</b>	<b>6.923.737</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	438.192	489.513
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	116.943	73.918
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	34.418	34.122
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	18.756	57.284
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	6.015	0
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>262.060</b>	<b>324.189</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>85.837</b>	<b>50.381</b>
Produits financiers récurrents		75	85.837	50.381
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>1.227.908</b>	<b>135.724</b>
Charges financières récurrentes		65	127.397	123.255
Charges financières non récurrentes		66B	1.100.512	12.469
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-880.011</b>	<b>238.845</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>0</b>	<b>58.741</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>-880.011</b>	<b>180.104</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>-880.011</b>	<b>180.104</b>



## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-) 9906	<b>768.264</b>	<b>1.648.275</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-880.011	180.104
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	1.648.275	1.468.171
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>	791/2		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-) (14)	<b>768.264</b>	<b>1.648.275</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

**ANNEXE**

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

	Codes	Exercice		Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8059P	<b>XXXXXXXXXX</b>		<b>16.095</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>				
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029			
Cessions et désaffectations	8039			
Transferts d'une rubrique à une autre	8049		(+)/(-)	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8059	<b>16.095</b>		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8129P	<b>XXXXXXXXXX</b>		<b>16.095</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>				
Actés	8079			
Repris	8089			
Acquis de tiers	8099			
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8109			
Transférés d'une rubrique à une autre	8119		(+)/(-)	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8129	<b>16.095</b>		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(21)			

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	XXXXXXXXXX	<b>503.150</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	2.214	
Cessions et désaffectations	8179	13.533	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>491.832</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259P	XXXXXXXXXX	<b>733.805</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	<b>733.805</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329P	XXXXXXXXXX	<b>704.176</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8279	34.418	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	7.517	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>731.076</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>494.560</b>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395P	XXXXXXXXXX	<b>2.736.879</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8365		
Cessions et retraits	8375	644.947	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8395	<b>2.091.932</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455P	XXXXXXXXXX	<b>1.168.794</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8455	<b>1.168.794</b>	
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8525	<b>0</b>	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>	(+)/(-) 8545		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8555		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(28)	<b>3.260.726</b>	

**ETAT DE L'APPORT****Actions propres**

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721	0
8722	0
8731	0
8732	0



## 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

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	2	1,3
<b>PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE</b>		
<b>Produits non récurrents</b>		
76		
(76A)		
(76B)		
<b>Charges non récurrentes</b>		
66	<b>1.106.527</b>	<b>12.469</b>
(66A)	6.015	0
(66B)	1.100.512	12.469
<b>RÉSULTATS FINANCIERS</b>		
<b>Intérêts portés à l'actif</b>		
6502	<b>1.013</b>	<b>1.883</b>

## 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 associations.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables 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

#### Immobilisations incorporelles:

L - NR - 20,00% - 33,33% - 20,00% - 33,33%

#### Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux:

L - NR - 3,00% - 100,00% - 3,00% - 100,00%

#### Installations, machines et outillage:

L - NR - 20,00% - 33,33% - 20,00% - 33,33%

#### Matériel roulant:

L - NR - 33,33% - 33,33% - 33,33% - 33,33%

#### Matériel de bureau et mobilier:

L - NR - 10,00% - 33,33% - 10,00% - 33,33%

#### Autres immobilisations corporelles:

L - NR - 11,11% - 11,11% - 11,11% - 11,11%

#### Immobilisations financières:

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

#### Dettes:

Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.



**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)	
<b>Ad-Rem</b> 0627759254 Société à responsabilité limitée Avenue des Lanciers 20 4900 Spa BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	744	40		2021-12-31	EUR	-28.210	-7.106
<b>Covertteam</b> 0847351616 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	168	80		2020-12-31	EUR	10.167	-982
<b>Eco-Résidence Clou Doré SRL</b> 0826948160 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	1.800	100		2020-12-31	EUR	3.242	-954
<b>Illico Park</b> 0831989289 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	1.050	50		2020-12-31	EUR	2.455.035	16.230
<b>La ferme des Hauts Sarts</b> 0840653666 Société anonyme Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	2.499	99,96		2020-12-31	EUR	835.121	-13.044
<b>Timberteam</b> 0844669565 Société anonyme Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	875	43,75		2020-12-31	EUR	263.076	53.822

N°	0434295130	A-cap 7.2
----	------------	-----------

**LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE**

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

- A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;
- B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;
- D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

100 - 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 (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Nombre moyen de travailleurs	100	1	1	2	1,3
Nombre d'heures effectivement prestées	101	3.334	4	3.338	2.066
Frais de personnel	102	108.362	8.581	116.943	73.918

#### A la date de clôture de l'exercice

##### Nombre de travailleurs

##### Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

##### Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

##### Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
	105	1	0	1
	110	1		1
	111			
	112			
	113			
	120			
	1200			
	1201			
	1202			
	1203			
	121	1	0	1
	1210	1		1
	1211			
	1212			
	1213			
	130			
	134	1		1
	132			
	133			

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<p><b>ENTRÉES</b></p> <p>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</p>	205	1		1
<p><b>SORTIES</b></p> <p>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</p>	305	1	1	1,5

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<p><b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b></p> <p>Nombre de travailleurs concernés</p> <p>Nombre d'heures de formation suivies</p> <p>Coût net pour la société</p> <p style="padding-left: 20px;">dont coût brut directement lié aux formations</p> <p style="padding-left: 20px;">dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs</p> <p style="padding-left: 20px;">dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)</p>	5801		5811	
	5802		5812	
	5803		5813	
	58031		58131	
	58032		58132	
	58033		58133	
<p><b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b></p> <p>Nombre de travailleurs concernés</p> <p>Nombre d'heures de formation suivies</p> <p>Coût net pour la société</p>	5821		5831	
	5822		5832	
	5823		5833	
<p><b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b></p> <p>Nombre de travailleurs concernés</p> <p>Nombre d'heures de formation suivies</p> <p>Coût net pour la société</p>	5841		5851	
	5842		5852	
	5843		5853	

2022-20149042	0758437654	2021	EUR	22.18.19	m81-f	30/06/2022	10		A-app 1
---------------	------------	------	-----	----------	-------	------------	----	--	---------

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

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

18-11-2020

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

08-06-2022



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

16-11-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

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

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**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

**PIRLOT Pierre-Yves**

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**SIZAIRE Quentin**

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

## 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.

(\* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

## COMPTES ANNUELS

## BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b>1.008</b>	
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b>8.363</b>	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b>8.363</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b>15.014.409</b>	
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>15.010.145</b>	
Créances commerciales		40	5.443	
Autres créances		41	15.004.702	
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>4.264</b>	
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1		
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>15.023.780</b>	





	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>15.018.780</u></b>	
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>15.018.780</b>	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	385	
Fournisseurs		440/4	385	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	15.018.395	
Comptes de régularisation		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>15.023.780</b>	

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
Marge brute	(+)/(-)	9900	4.153	
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		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.197	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	220	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>736</b>	
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>0</b>	
Produits financiers récurrents		75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>736</b>	
Charges financières récurrentes		65	736	
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903		
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905		

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

**ANNEXE**

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8059P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029	11.159	
Cessions et désaffectations	8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8049		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8059	<b>11.159</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8079	2.796	
Repris	8089		
Acquis de tiers	8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8119		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8129	<b>2.796</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(21)	<b><u>8.363</u></b>	

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, autres que celles acquises de tiers, seront portées à l'actif pour leur coût de revient si celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour l'entreprise. Les immobilisations incorporelles acquises de tiers seront portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement au taux linéaire de 20 ou 33,33% l'an. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables.

### Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

Constructions & aménagements	3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %
Matériel d'exploitation	10, 20, 25, 33,33 ou 50 %
Outillage	10, 20, 25, 33,33, 50 ou 100 %
Mobilier administratif	10, 20, 25, 33,33, 50 ou 100 %
Matériel de bureau	10, 20, 25, 33,33, 50 ou 100 %
Matériel roulant	20, 25, 33,33 ou 100 %
Autres immobilisations	10, 11,11, 15, 20 ou 25 %

L'amortissement l'année de l'acquisition est calculé en fonction du nombre de jour d'utilisation du bien.

Les immobilisations corporelles en cours et acomptes versés sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition et amortis aux taux applicables pour les investissements de même catégorie repris dans le tableau ci-dessus.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont portées à l'actif à leur valeur d'acquisition. Les participations, actions et parts, peuvent être réévaluées en cas de plus-value durable. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation, les actions ou les parts sont détenues.

Les créances portées sous les immobilisations financières font l'objet de réduction de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis.

Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

### Créances

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis ou lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

### Placements de trésorerie

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces avoirs sont pris en charge immédiatement. Les placements de trésorerie font l'objet de réduction de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

### Valeurs disponibles

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

### Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés

Le conseil d'administration acte qu'il n'y a pas lieu de définir des règles d'évaluation pour ces trois rubriques.

### Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, et dont le montant ne peut être qu'estimé.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues, ajustées ou annulées, si besoin en est.

### Dettes à plus d'un an

Sont notamment reprises sous cette rubrique, à leur valeur nominale nette, les dettes vis-à-vis des organismes financiers qui ont octroyé un prêt à long terme à notre société.

A la clôture de l'exercice, les montants à rembourser endéans les douze mois sont reclassés sous la rubrique " Dettes à un an au plus ".

### Dettes à un an au plus

Elles concernent notamment les dettes à plus d'un an échéant dans l'année, les établissements de crédit, les dettes résultant d'achats de biens et services, d'acomptes reçus et autres dettes.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

### Devises

Les avoirs ou les dettes libellés en monnaies étrangères sont converties en francs belges (ou en Euros) au cours valable à la date de clôture de l'exercice (suivant l'avis de la Commission des Normes comptables).

### Résultats afférents à un exercice antérieur

Une mention est à indiquer dans l'annexe si le compte de résultats est influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

### Droits et engagements

Le conseil d'administration décide de valoriser ces droits et engagements à la valeur nominale. Dans certains cas particuliers, ils peuvent être mentionnés pour mémoire.

Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification ultérieure.