

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERD LENINGEN MET VERVROEGDE
TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN
1.600.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN COVERTEAM BVBA**

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE
AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

Datum van de informatienota: 23/11/2022

**WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN
EN/OF HET VERWACHTTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.**

**DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN
TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN**

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7 ° en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld zijn ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een besloten vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij zijn van plan de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar, hierna de "Projectontwikkelaar" of "COVERTEAM" genoemd, te financieren.

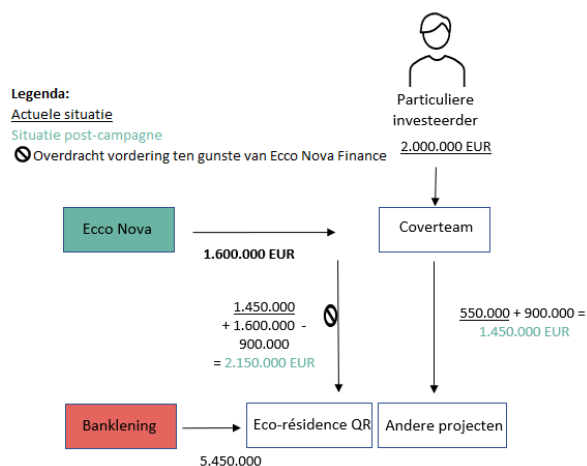
ECCO NOVA FINANCE en COVERTEAM zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.
Deze lening is bedoeld voor:

1) de herfinanciering van 900.000 € aan voorschotten die zijn gedaan in de vennootschap ECO RESIDENCE QR (SPV), voorschotten die momenteel 1.450.000 € bedragen en die het mogelijk hebben gemaakt om het project ECO RESIDENCE QR te financieren. Met deze € 900.000 kunnen dus andere projecten worden gefinancierd.

2) een aanvullende lening te verstrekken ten bedrage van 700.000 euro aan de vennootschap ECO-RESIDENCE QR (de SPV) die het vastgoedontwikkelingsproject "Eco-residence QR" zal uitvoeren dat bestaat uit:

a) de sloop van een oude opslagruimte en woningen in de staat van een energiezeeff, gelegen aan de Quai de Rome 111 en 112, 4000 te Luik

b) de bouw van een gebouw GV+7, bestaande uit 26 appartementen van het type Q-Zen met terrassen, kantoorruimte op het gelijkvloers, ondergrondse parkings, een gemeenschappelijke tuin en fietsenstallingen.



Afbeelding 1 – Financiële stromen m.b.t. de financieringsoperatie

Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbidding

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbidding, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.

1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE. Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met de projectontwikkelaar.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van de projectontwikkelaar heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van de projectontwikkelaar en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- als de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door de projectontwikkelaar, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van de projectontwikkelaar definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door de projectontwikkelaar nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door de projectontwikkelaar het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van de projectontwikkelaar. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

Teneinde dit risico te beperken, worden alle verplichtingen van de projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- Een op eerste verzoek opeisbare garantie ten voordele van ECCO NOVA FINANCE tot € 2.112.000 (d.w.z. het geleende kapitaal plus interesten) via afzonderlijke akte met de garantieverstrekker, NV Invest & Corporate, de holdingmaatschappij van de groep.
- Een overdracht van de vordering van € 2.150.000 die de Projectontwikkelaar zal houden op de SPV en die zal resulteren in het ter beschikking stellen van een bedrag van € 700.000 ter aanvulling van de reeds eerder beschikbaar gestelde middelen, d.w.z. € 1.450.000, om elk bedrag te garanderen dat het verschuldigd is ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door de projectontwikkelaar worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van de projectontwikkelaar beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2. De mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders worden beschreven in paragraaf 2.3.

2.1 Specifieke risico's verbonden aan Eco-Résidence QR (SPV)

Eco-Résidence QR is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij gevestigd in Tilff, in de provincie Luik, eigendom van Pierre Berryer. Het doel van dit aanbod is de financiering van het door Eco-Résidence QR ontwikkelde project dat bestaat uit

a) de sloop van een oude opslagruimte en woningen in de staat van een energiezeef gelegen aan de Quai de Rome 111 en 112, 4000 te Luik

b) de bouw van een gebouw GV+7 bestaande uit 26 appartementen van het type Q-Zen met terrassen, kantoorruimte op het gelijkvloers, ondergrondse parkings, een gemeenschappelijke tuin en fietsenstallingen.

Hieronder worden de specifieke risico's van dit project en de onderneming beschreven.

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

- **Risico verbonden aan de bouwvergunning**

De aanvraag voor de bouwvergunning is ingediend op 28/02/2022. Wijzigingen werden aangevraagd door de gemeentelijke administratie op 06/05/2022 en de gewijzigde plannen werden ingediend op 23/6/22 en vervolgens een tweede keer op 08/11/2022. Alles wijst erop dat de vergunning uiterlijk begin 2023 zal worden verkregen.

Om het risico verbonden aan het niet verkrijgen van de bouwvergunning te beperken, wordt aan het einde van de campagne een eerste schijf van maximaal € 900.000 ter beschikking gesteld van COVERTEAM en het saldo wordt pas vrijgegeven op vertoon van de bouwvergunning.

- **Risico's verbonden aan vastgoedontwikkeling**

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

- **Risico's verbonden aan de verhoging van de bouwkosten in de vastgoedsector**

In 2021 nam de vastgoedsector een stijging waar van de totale bouwkosten, onder invloed van de stijging van de prijzen van de door de sector gebruikte grondstoffen (hout, verf of isolatiemateriaal). Deze trend werd in 2022 nog versterkt door de huidige geopolitieke context. Volgens de laatste cijfers van Statbel van 19/09/2022 is de producentenprijsindex in de bouw met 3% gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 13,0%. Deze stijging van de bouwkosten is verwerkt in de projectbegroting, maar kan nog wijzigen en de geraamde marge beïnvloeden. De bouwbegroting bedraagt € 5.076.467 exclusief honoraria, zijnde € 1.503,25/m2.

- **Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt**

Het financieel plan gekoppeld aan het beoogde project voorziet in een brutobedrijfsmarge (exclusief financiële en managementkosten) van € 2.068.189 op basis van een geschatte omzet van € 8.907.000 in lijn met de huidige marktnormen, tegen een prijs per vierkante meter van ongeveer € 3.565 .

De rentabiliteit van het project en dus het terugbetalingsvermogen van Coverteam zal afhangen van de reële evolutie van de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van de verkoop van de verschillende eenheden.

Markttendensen kunnen worden beïnvloed door een sterke stijging van de rentetarieven, waardoor de financiële draagkracht van potentiële kopers afneemt.

- **Risico's verbonden aan betrokken partijen**

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet. Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de exploitatie van de vastgoedpromotie, er een meningsverschil ontstaat. In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de installaties/vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties Eco-Résidence QR kunnen beïnvloeden en dientengevolge haar terugbetalingscapaciteit.

- **Verzekeringen en niet-verzekerde risico's**

Voor de verschillende vastgoedprojecten van ECO-RESIDENCE QR is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan deze vastgoedontwikkeling verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's. Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op het de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van ECO RESIDENCE QR negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkingsgraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging in de vergoeding of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden

- **Risico's verbonden aan de toekomstige schuldenlast van ECO RESIDENCE QR**

Eco Résidence QR wordt uitsluitend gefinancierd in de vorm van schulden:

- Achtergestelde lening van Coverteam aan Eco-Résidence BV: € 2.150.000
- Banklening: € 5.450.000
- TOTAAL: € 7.600.000

Het vermogen van Coverteam om Ecco Nova Finance terug te betalen zal daarom hoofdzakelijk afhangen van het vermogen van Eco Résidence QR om Coverteam terug te betalen.

Het project in kwestie is het onderwerp geweest van een financieel plan dat aantoont dat het in staat is om de verschillende aangegane schulden terug te betalen dankzij de verwachte inkomsten. Het risico bestaat echter dat deze inkomsten niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat ECO RESIDENCE QR niet in staat zal zijn om de terugbetaling van haar verschillende schulden na te komen en hetzelfde zal dus gelden voor COVERTEAM.

- **Specifieke risico's voor COVERTEAM**

COVERTEAM BV werd opgericht door Pierre Berryer om de financiering van vastgoedontwikkelingsoperaties, waaronder het Eco-Residence QR-project, te structureren.

De terugbetalingscapaciteit van COVERTEAM zal dus afhangen van de financiële prestaties van het project geleid door de SPV Eco-Résidence QR, maar ook van de prestaties van de andere projecten waarin COVERTEAM zal investeren.

Om de financiële afhankelijkheid van andere projecten die niet het onderwerp zijn geweest van een gedetailleerde analyse door Ecco Nova te verminderen, zal COVERTEAM de schuldvordering van € 2.150.000 die het zal houden met betrekking tot Eco-résidence QR overdragen bij het moment van lancering van de fondsenwervingscampagne van Ecco Nova Finance.

2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument

- **Bullet-lening**

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald. Dit type aflossing houdt een hoger risico in dan een lening met constante aflossing.

- **Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling**

COVERTEAM beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd. Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- **Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop**

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

- **Achterstelling**

De terugbetaling van de lening die Coverteam zal toekennen aan Eco-Résidence QR is afhankelijk van de terugbetaling van de banklening die Eco Résidence QR zal aangaan om zijn project uit te voeren.

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

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

- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen

Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.

De door Ecco Nova uitgevoerde insolabiliteitsanalyse geeft de projecteigenaar een risiconiveau 4 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt. Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BVBA bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.

4°	Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn: - de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden; - het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder De heer Quentin Sizaïre: bestuurder en vaste vertegenwoordiger
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Er werd geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekening over het boekjaar 2021 is niet door een accountant gecontroleerd en niet onafhankelijk geverifieerd.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.

3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Per 30-09-22 verklaart Ecco Nova Finance: - dat haar eigen vermogen € 5.000 bedraagt, d.w.z. het volledig volgestorte aanvangskapitaal; - dat haar schuld € 23.474.420,51 bedraagt.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

C. Identiteit van de aanbieder

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Luik
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.

D. Beschrijving van het onderliggend actief

1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en COVERTEAM zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan COVERTEAM verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van € 1.600.000

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	COVERTEAM
	Rechtsvorm	BVBA
	Ondernemingsnummer	0847.351.616
	Land van herkomst	België
	Adres	Rue due Tilff 277 4031 Liège
	Website	www.timberteam.net

2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	BVBA Coverteam werd opgericht door Pierre Berryer, via zijn holding Invest & Corporate NV, om de financiering van vastgoedontwikkelingsoperaties, waaronder het project Eco-Residence QR, te structureren.						
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table><tr><th colspan="2">% aandelen</th></tr><tr><td>Invest&Corporate NV</td><td>80%</td></tr><tr><td>Pierre Berryer</td><td>20%</td></tr></table>	% aandelen		Invest&Corporate NV	80%	Pierre Berryer	20%
% aandelen								
Invest&Corporate NV	80%							
Pierre Berryer	20%							
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	NVT						
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	Pierre Berryer, bestuurder						
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Voor de in artikel 5 bedoelde personen is geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt.						
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.						
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Invest & Coporate NV en Pierre Berryer zijn meerderheidsaandeelhouders van Timberteam NV, dat de QR Eco-Résidence zal bouwen, wat een vorm van belangenconflict vormt. Dit is de reden waarom NV Invest&Corporate een garantie op eerste verzoek biedt aan Ecco Nova Finance voor de verbintenissen aangegaan door COVERTEAM.						
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/						

2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: “Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”	De huidige jaarrekeningen met betrekking tot het boekjaar 2021 zijn niet onafhankelijk getoetst door een auditor en zijn niet onderworpen geweest aan een onafhankelijke toetsing.
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften voor de volgende twaalf maanden te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming COVERTEAM bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming COVERTEAM verklaart dat zijn eigen vermogen € - 36.309,13 en zijn schuldenlast € 2.022.769,86 bedroeg op 30/09/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld: • 173 - Kredietinstellingen, financiële leasingschulden en gelijkaardige schulden: € 0; • 179 – Overige schulden – Aandeelhoudersvoorschot: € 2.000.000,00; • 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar: € 22.769,86. Deze schulden zijn als volgt verdeeld: - o 42 - Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen: € 26,04 - o 44 - Handelsschulden: -€ 2.297,24 - o 45 - Belastingenschulden; salaris en sociaal: -€ 8,94 - o 47/48 – Andere schulden: € 0 • 492/3 – Aanpassingsrekeningen: € 0
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	/

Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	1.600.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	1.500.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	20.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 20.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.

		De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd. De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	25/11/2022 om 12 uur
	Sluitingsdatum van het aanbod	09/12/2022 om 23:59 uur Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 09/12/2022 om 23:59 uur, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders. Indien de slaagdrempel wordt bereikt op 09/12/2022, kan de campagne worden verlengd tot 31/12/2022 om het maximale beoogde bedrag te behalen. De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	15€ incl. BTW Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd. In bepaalde gevallen, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de administratiekosten aan te bieden.

B. Redenen voor de aanbidding

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

De fondsen die als onderdeel van dit aanbod worden opgehaald, zullen het volgende mogelijk maken:

- 1) De herfinanciering tot € 900.000 van de voorschotten gedaan in de vennootschap ECO RESIDENCE QR (SPV), voorschotten die momenteel € 1.450.000 bedragen en die het mogelijk hebben gemaakt om het project ECO RESIDENCE QR te financieren. Met deze € 900.000 kunnen dus nieuwe projecten worden gefinancierd.
- 2) Een bijkomende lening van € 700.000 toekennen aan de vennootschap ECO RESIDENCE QR die het vastgoedontwikkelingsproject "Eco-residence QR" zal uitvoeren dat bestaat uit
 - a) de sloop van een oud pakhuis en woningen in de staat van een energiezeef, gelegen Quai de Rome 111 en 112, 4000 Luik
 - b) de bouw van een gebouw GV+7 bestaande uit 26 appartementen van het type Q-Zen met terrassen, kantoorruimte op het gelijkvloers, ondergrondse parkings, een gemeenschappelijke tuin en fietsenstallingen.

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

Het project Eco-Résidence QR vergt een totale investering van € 7.271.279. Het budget omvat de volgende posten:

- Aankoop van de grond en bestaande, oude gebouwen;
- Bouwkosten (sloop, ruwbouw, inrichting, afwerking, omgevingselementen, nutsvoorzieningen,...);
- Diverse honoraria (architect, EPB-ingenieurs, geometrie, veiligheid en gezondheid, marketing,...);
- Beheerskosten;
- Verkoopkosten;
- Financiële kosten met betrekking tot het bankkrediet

De financiële kosten verbonden aan de COVERTEAM-lening en dus onrechtstreeks verbonden aan de Ecco Nova Finance-lening, evenals de Ecco nova-commissie zullen gedragen worden door de aandeelhouders van COVERTEAM.

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

De financieringsbronnen voor de investering zijn de volgende:

- Achtergestelde lening van de onderneming COVERTEAM aan Eco-Résidence BV: € 2.150.000 *
- Bankkrediet : € 5.450.000
- TOTAAL : € 7.600.000

Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/01/2027.
	Duur van het beleggingsinstrument	4 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid. COVERTEAM beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overschrijving van de door ECCO NOVA FINANCE aan COVERTEAM geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan. COVERTEAM is een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd: • gelijk aan drie maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de vastgestelde rente zoals opgenomen in punt 6 van deze sectie, overeenkomstig artikel 1907bis van het Burgerlijk Wetboek (tussen de 13e en de 36e maand van de lening); • gelijk aan nul maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de vastgestelde rente zoals opgenomen in punt 6 van deze afdeling, overeenkomstig artikel 1907bis van het Burgerlijk Wetboek (vanaf de 37e maand van de lening). Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.
	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5° van de Crowdfundingwet zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. De terugbetaling van de lening, toegekend door COVERTEAM aan Eco-Résidence QR zal achtergesteld zijn bij de banklening die zal worden aangegaan voor de uitvoering van het beoogde project.

5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.
6°	Jaarlijkse rentevoet	De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 8%. De interesten beginnen te lopen op 01/01/2023 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum. In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentepercentage verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode. De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

Zie terugbetalingsschema in de bijlage van deze Informatienota

B. Enkel in geval een garantie wordt toegekend door een derde met betrekking op het beleggingsinstrument: beschrijving van de garant en de garantstelling.

1° Informatie met betrekking tot de garant ;

A. Identiteit van de garant

1°	Ondernemingsnaam	Invest & Corporate NV
	Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
	Ondernemingsnummer	0434.295.130
	Land van herkomst	België
	Adres	Rue de Tilff 277 4031 LUIK
	Website	www.invest-c.com/ic-group
2°	Beschrijving van de activiteit van de garant	Bestuur en management ondernemingen
3°	Identiteit van de personen die meer dan 5% van het vermogen van de garant bezitten	Pierre Berryer 82,04% Bati + NV 17,96%

4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	Volgens de interne balans van de garant op 30/09/2022: # 285870 Voorschot RDA Bâti + Legia ecoresidence: € 30.000 # 174500 BATI+ lening: € 1.923.935,88
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur.	Pierre Berryer - bestuurder
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	/
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris	/

B. Financiële informatie met betrekking tot de garant

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende	Deze jaarrekening is niet gecontroleerd door een accountant en niet onafhankelijk getoetst.
----	---	---

	vermelding: “Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”	
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar zijn oordeel toereikend is om aan haar huidige verplichtingen te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe hij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Invest & Corporate NV verklaart dat, vanuit zijn standpunt, zijn netto werkkapitaal toereikend is ten aanzien van zijn huidige verplichtingen.
3°	Verklaring van het niveau eigen vermogen en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming Invest & Corporate NV verklaart dat haar eigen vermogen € 3.467.428,67 bedraagt en zijn schuldenlast € 4.903.025,80 bedraagt op 30/09/22.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Er heeft zich geen belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening vermeld in 1 ° hierboven betrekking heeft.

2° Beknopte omschrijving van de aard en omvang van de garantie;

De onderneming Invest & Corporate NV stelt zich garant voor de gehele duur van de lening. Deze garantie werd geconcretiseerd door de ondertekening van een garantieovereenkomst op eerste verzoek met Ecco Nova Finance om de uitvoering door de projectontwikkelaar van zijn verbintenissen jegens Ecco Nova te garanderen.

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden :

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

Als het volledige bedrag van de Fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van de ECCO NOVA-site) niet volledig is ingeschreven op 09/12/22 om 23:59 uur, worden de investeringen die al betaald zijn op de geblokkeerde rekening op naam van de Projectontwikkelaar terugbetaald aan de investeerders.
Is echter het bedrag van € 1.500.000 opgehaald op 09/12/2022, dan zal de campagne worden verlengd tot 31/12/2022.

2) Opschortende voorwaarde gekoppeld aan de totstandkoming van de garanties zoals beschreven in punt 1.1

BIJLAGEN

Indicatief aflossingsschema

Gedetailleerde risicoscore

Financiële stand van zaken per 31/12/2021 van de garant Invest & Corporate NV

Financiële stand van zaken per 31/12/2021 van de onderneming COVERTEAM BVBA

Financiële stand van zaken per 31/12/2021 van Ecco Nova Finance

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	8,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuititeit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01/01/2023	€ 0,00			€ 1.000
01/01/2024	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/01/2025	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/01/2026	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/01/2027	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.320,00	€ 320,00	€ 1.000,00	

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

**AANVULLING VAN DE INFORMATIENOTA MET BETREKKING TOT DE AANBIEDING VAN
GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN
DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 1.600.000 EURO IN VERBAND MET
DE FINANCIERING VAN COVERTEAM BVBA**

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR
DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.***

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE
VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.***

***DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE
PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT
ZOU WENSEN.***

09/12/2022

Introductie

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance BV.

Dit document is een aanvulling op de Informatienota van 23/11/2022 met betrekking tot de publieke aanbidding van gestandaardiseerde leningen met de mogelijkheid tot vervroegde aflossing (de “**Informatienota**”) en moet in samenhang met de Informatienota gelezen worden.

Context en opzet van dit document

De opzet van dit document bestaat erin Deel III van de Informatienota te actualiseren.

Op het moment dat deze aanvulling bij de Informatienota wordt geschreven, is het opgehaalde bedrag van het aanbod meer dan 1.050.000 euro. Deze fondsenwerving is beschikbaar via de volgende [link](#).

De onmiddellijke financieringsbehoefte van de onderneming COVERTEAM SPRL bedraagt 900.000 euro om de voorschotten in de onderneming ECO RESIDENCE QR (SPV) te herfinancieren met het oog op de financiering van nieuwe projecten. Daarom is besloten het minimumbedrag waarvoor het aanbod wordt uitgebracht (de succesdrempel) te herzien tot 900.000 euro.

Het tweede deel van de lening (700.000 euro) heeft betrekking op het vastgoedontwikkelingsproject “Eco-Residence QR”, waarvoor Coverteam begin 2023 een financieringsbehoefte verwacht.

Teneinde meer tijd te bieden om het maximumbedrag waarvoor het aanbod wordt uitgebracht te bereiken, wordt de sluitingsdatum van de campagne verschoven naar 13/01/2023 om 23:59 uur. De opschortende voorwaarde met betrekking tot de succesdrempel van de fondsenwerving wordt de facto verlengd tot 13/01/2023 om 23:59 uur (zie Deel V van de Informatienota).

In het geval dat niet alle middelen worden opgehaald voor deze aanbidding van gestandaardiseerde leningen, maar de succesdrempel wordt bereikt, zal Coverteam SPRL:

- Over voldoende middelen beschikken om de gemaakte voorschotten (900.000 euro) in de onderneming ECO RESIDENCE QR (SPV) te herfinancieren;
- Bij andere instanties een aanvraag indienen voor het resterende saldo van de lening (700.000 euro) voor het vastgoedontwikkelingsproject “Eco-Residence QR”.

Bovendien is het maximale inschrijvingsbedrag per investeerder bijgewerkt tot 100.000 euro.

Tenslotte dient de investeerder geen kosten meer te betalen.

Herroepingsrecht

Overeenkomstig met Artikel 15 van de Wet van 11 juli 2018 op de publieke aanbieder van beleggingsinstrumenten en de toelating tot de verhandeling van beleggingsinstrumenten op een gereglementeerde markt, hebben investeerders die vóór de publicatie van deze aanvulling hebben geïnvesteerd, het recht om hun belegging te herroepen gedurende twee werkdagen na de publicatie van deze aanvulling, d.w.z. uiterlijk op 11/12/2022 om 23:59 uur.

De investeerder die zijn herroepingsrecht wenst uit te oefenen, dient Ecco Nova Finance SRL vóór het verstrijken van de termijn per e-mail te informeren op info@econova.com. Het betaalde bedrag wordt zonder rente terugbetaald binnen 10 werkdagen nadat Ecco Nova Finance SRL de e-mail van de investeerder heeft ontvangen. Het betaalde bedrag wordt teruggestort op de rekening die de investeerder bij de betaling via zijn gebruikersaccount op het Ecco Nova platform heeft opgegeven.

**ADDENDUM BIJ DE INFORMATIENOTA MET BETREKKING TOT HET AANBOD VAN
GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET OPTIE TOT VERVROEGDE TERUGBETALING AANGEBODEN
DOOR ECCO NOVA FINANCE BV VOOR EEN TOTAALBEDRAG VAN 1.600.000 EUR MET BETREKKING
TOT DE FINANCIERING VAN COVERTEAM BV**

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN IS NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE
AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

**WAARSCHUWING: DE INVESTEERDER LOOPT HET RISICO ZIJN INVESTERING GEHEEL OF
GEDEELTELIJK VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE VERKRIJGEN.**

**DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE INVESTEERDER KAN GROTE
MOEILIKHEDEN ONDERVINDEN BIJ HET VERKOPEN VAN ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE INDIEN HIJ
DAT WENST.**

13-01-2023

Inleiding

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance BV.

Dit document is een tweede aanvulling op de Informatienota van 23/11/2022 betreffende de openbare aanbidding van gestandaardiseerde leningen met mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling (de "Informatienota") en moet gezamenlijk gelezen worden met de Informatienota en het addendum bij de Informatienota van 09/12/2022.

Context et onderwerp van het onderhavige document

Dit document beoogt Deel III van de Informatienota bij te werken, meer bepaald de sluitingsdatum van het aanbod.

Op het moment van schrijven van dit addendum op de Informatienota bedroeg het via het aanbod opgehaalde bedrag meer dan € 1.300.000. De link naar deze fondsenwervingscampagne is beschikbaar via de volgende [link](#).

De eerste tranche van de door Ecco Nova Finance verstrekte lening is al vrijgegeven na het opheffen van de opschortende voorwaarden.

Het saldo van de lening zal niet worden vrijgegeven aan de projectontwikkelaar voordat de definitieve stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd door de stad Luik, zoals aanvankelijk overeengekomen.

Volgens COVERTEAM BV zou de stedenbouwkundige vergunning uiterlijk op 30 maart 2023 moeten zijn verkregen en vrij van elk beroep.

Om deze reden, en om de campagne voldoende tijd te geven om 100% aan fondsenwerving te bereiken, zijnde 1.600.000 EUR, is besloten om de actie te verlengen tot 30 maart 2023 om 23:59 uur, tenzij alle middelen voor die tijd zijn opgehaald.

Herroepingsrecht

In overeenstemming met artikel 15 van de wet van 11 juli 2018 aangaande de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op geregementeerde markten, hebben investeerders die hebben geïnvesteerd vóór de publicatie van dit addendum het recht om hun aanvaarding gedurende twee werkdagen na publicatie van dit addendum in te trekken, zijnde uiterlijk op 16-01-2023 om 23:59 uur.

De investeerder die zijn herroepingsrecht wenst uit te oefenen, moet Ecco Nova Finance BV hiervan vóór het verstrijken van de termijn per e-mail op de hoogte stellen op het adres info@econova.com. Het betaalde bedrag wordt zonder interest terugbetaald binnen 10 werkdagen na ontvangst door Ecco Nova Finance BV van de e-mail van de investeerder en zal worden overgemaakt op de rekening die de investeerder op het moment van betaling heeft opgegeven in zijn gebruikersaccount op het Ecco Nova-platform.

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Status Bouwvergunning	Vergunningen in behandeling	1	5	8/11/2022: voorlegging van de documenten (plannen tot modificatie) aan het gemeentebestuur van Luik.
Complexiteit van de wettelijke regeling	Complex	1	5	De door Ecco Nova Finance verstrekte lening zal gebruikt worden voor de financiering van de SPV "Eco-Résidence QR" en andere SPV's (projectvennootschappen).
Ervaring van de projectontwikkelaar	Ervaren	4	4	Meer dan 100 eenheden van de Eco-Residenties ontwikkeld of in ontwikkeling.
TOTAAL	2,2			

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	8%	1	10	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Percentage bankdeelname	77%	4	3	0 tot 20% = 1; 20,1 tot 40% = 2; 40,1 tot 60% = 3; 60,1 tot 80% = 4; +80% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	25%	1	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1; 26 tot 35% = 2; 36 tot 40% = 3; 40 tot 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; Uitsluiting boven 80%
Voorverkoop	Geen	1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Einde van de respijtp periode op de rente	01.01.23	5	3	0 tot 2 maanden = 5; 2 tot 3 maanden = 4; 3 tot 4 maanden = 3; 4 tot 5 maanden = 2; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling	Bullet	2	5	Constante afschrijving van kapitaal = 5; Constante annuïteiten = 4; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	48 maanden	4	4	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1
Garanties: Garantie op eerste verzoek I&C	Garantie op eerste verzoek van I&C Score 66	3	5	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5; Regionale lening = 3
TOTAAL	2,0			

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	2,16	3	
Financiële criteria	1,97	5	
TOTAAL	2,0		

RISICONIVEAU	4	Volgens analyse ECCO NOVA
---------------------	----------	----------------------------------

Categorisering van het risico	
CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)	Totale ranking hoger dan 4
CATEGORIE 2	Totale ranking tussen 3,5 en 4
CATEGORIE 3	Totale ranking tussen 2,5 en 3,5
CATEGORIE 4	Totale ranking tussen 1,5 en 2,5
CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)	Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

Administratief checklist	Opmerkingen
Bouwvergunning	☐ WIP - 8/11/2022: voorlegging van de documenten (plannen tot modificatie) aan het gemeentebestuur van Luik.
Initieel aangifteformulier EPB	☐ Niet van toepassing: Eco-Résidence, EPB A
Afstand van het toetredingsrecht	☐ Niet van toepassing
Aankoopakte van de grond	☒

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

N°	0847351616	A-app 2.1
----	------------	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

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)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

ACTIF

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations incorporelles

Immobilisations corporelles

- Terrains et constructions
- Installations, machines et outillage
- Mobilier et matériel roulant
- Location-financement et droits similaires
- Autres immobilisations corporelles
- Immobilisations en cours et acomptes versés

Immobilisations financières

ACTIFS CIRCULANTS

Créances à plus d'un an

- Créances commerciales
- Autres créances

Stocks et commandes en cours d'exécution

- Stocks
- Commandes en cours d'exécution

Créances à un an au plus

- Créances commerciales
- Autres créances

Placements de trésorerie

Valeurs disponibles

Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	20		
	21/28		
6.1.1	21		
6.1.2	22/27		
	22		
	23		
	24		
	25		
	26		
	27		
6.1.3	28		
	29/58	17.512	10.597
	29		
	290		
	291		
	3		
	30/36		
	37		
	40/41	17.411	10.340
	40	3.335	3.735
	41	14.076	6.605
	50/53		
	54/58	101	257
	490/1		
	20/58	17.512	10.597

N°	0847351616	A-app 3.2
----	------------	-----------

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Apport

Disponible

Indisponible

Plus-values de réévaluation

Réserves

Réserves indisponibles

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)

(+)/(-)

Subsides en capital

Avance aux associés sur la répartition de l'actif net

PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Provisions pour risques et charges

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

Impôts différés

Ann.

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	8.962	10.167
10/11	21.000	21.000
110		
111	21.000	21.000
12		
13	1.885	1.885
130/1	1.885	1.885
1311	1.885	1.885
1312		
1313		
1319		
132		
133		
14	-13.923	-12.718
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

N°	0847351616	A-app 3.2
----	------------	-----------

DETTES

Dettes à plus d'un an

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Dettes à un an au plus

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes financières

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Comptes de régularisation

TOTAL DU PASSIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	17/49	8.550	431
6.3	17		
	170/4		
	172/3		
	174/0		
	175		
	176		
	178/9		
6.3	42/48	8.550	431
	42		
	43		
	430/8		
	439		
	44	1.224	431
	440/4	1.224	431
	441		
	46		
	45		
	450/3		
	454/9		
	47/48	7.326	0
	492/3		
	10/49	17.512	10.597

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
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		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	-1.031	-852
Produits financiers					
		6.4	75/76B		
Produits financiers récurrents			75		
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières					
		6.4	65/66B	173	129
Charges financières récurrentes			65	173	129
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	-1.204	-982
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	-1.204	-982
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	-1.204	-982

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	-13.923	-12.718
(+)/(-)	(9905)	-1.204	-982
(+)/(-)	14P	-12.718	-11.737
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-13.923	-12.718
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	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	

N°	0847351616	A-app 6.8
----	------------	-----------

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

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

N°	0847351616	A-app 10
----	------------	----------

**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

N°	0434295130	A-cap 2.1
----	------------	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

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)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	20		
	21/28	<u>3.755.287</u>	<u>4.438.452</u>
6.1.1	21		
6.1.2	22/27	494.560	532.779
	22	491.910	523.797
	23		
	24	2.651	1.463
	25		
	26	0	7.519
	27		
6.1.3	28	3.260.726	3.905.673
	29/58	<u>2.809.456</u>	<u>2.485.285</u>
	29		
	290		
	291		
	3	2.478.746	2.168.907
	30/36		
	37	2.478.746	2.168.907
	40/41	280.167	307.911
	40	242.511	268.596
	41	37.656	39.315
	50/53		
	54/58	49.426	8.467
	490/1	1.117	0
	20/58	6.564.743	6.923.737

ACTIF

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations incorporelles

Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Location-financement et droits similaires

Autres immobilisations corporelles

Immobilisations en cours et acomptes versés

Immobilisations financières

ACTIFS CIRCULANTS

Créances à plus d'un an

Créances commerciales

Autres créances

Stocks et commandes en cours d'exécution

Stocks

Commandes en cours d'exécution

Créances à un an au plus

Créances commerciales

Autres créances

Placements de trésorerie

Valeurs disponibles

Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

N°	0434295130	A-cap 3.2
----	------------	-----------

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Apport

Capital

Capital souscrit

Capital non appelé

En dehors du capital

Primes d'émission

Autres

Plus-values de réévaluation

Réserves

Réserves indisponibles

Réserve légale

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)

(+)/(-)

Subsides en capital

Avance aux associés sur la répartition de l'actif net

PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Provisions pour risques et charges

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

Impôts différés

Ann.

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	<u>2.739.063</u>	<u>3.619.074</u>
10/11	62.000	62.000
10	62.000	62.000
100	62.000	62.000
101		
11		
1100/10		
1109/19		
12	1.902.599	1.902.599
13	6.200	6.200
130/1	6.200	6.200
130	6.200	6.200
1311		
1312		
1313		
1319		
132		
133		
14	768.264	1.648.275
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

N°	0434295130	A-cap 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	3.825.680	3.304.663
Dettes à plus d'un an	6.3	17	2.760.936	2.145.805
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		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	1.036.594	1.138.443
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
Comptes de régularisation		492/3	28.150	20.416
TOTAL DU PASSIF		10/49	6.564.743	6.923.737

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
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
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	262.060	324.189
Produits financiers	6.4	75/76B	85.837	50.381
Produits financiers récurrents		75	85.837	50.381
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	1.227.908	135.724
Charges financières récurrentes		65	127.397	123.255
Charges financières non récurrentes		66B	1.100.512	12.469
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-880.011	238.845
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77	0	58.741
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-880.011	180.104
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-880.011	180.104

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

- Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter
- Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

- à l'apport
- à la réserve légale
- aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

- Rémunération de l'apport
- Administrateurs ou gérants
- Travailleurs
- Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	768.264	1.648.275
(+)/(-)	(9905)	-880.011	180.104
(+)/(-)	14P	1.648.275	1.468.171
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	768.264	1.648.275
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	16.095
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	16.095	
8129P	XXXXXXXXXX	16.095
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	16.095	
(21)		

N°	0434295130	A-cap 6.1.2
----	------------	-------------

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8199P	XXXXXXXXXX	503.150
8169	2.214	
8179	13.533	
(+)/(-) 8189		
8199	491.832	
8259P	XXXXXXXXXX	733.805
8219		
8229		
8239		
(+)/(-) 8249		
8259	733.805	
8329P	XXXXXXXXXX	704.176
8279	34.418	
8289		
8299		
8309	7.517	
(+)/(-) 8319		
8329	731.076	
(22/27)	494.560	

N°	0434295130	A-cap 6.1.3
----	------------	-------------

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	2.736.879
8365		
8375	644.947	
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	2.091.932	
8455P	XXXXXXXXXX	1.168.794
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455	1.168.794	
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525	0	
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	3.260.726	

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

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)	33.122
8912	
8913	2.760.936
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

RÉSULTATS

PERSONNEL

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	2	1,3
76		
(76A)		
(76B)		
66	1.106.527	12.469
(66A)	6.015	0
(66B)	1.100.512	12.469
6502	1.013	1.883

N°	0434295130	A-cap 6.8
----	------------	-----------

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

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

N°	0434295130	A-cap 7.1
----	------------	-----------

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
Ad-Rem 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
Covertteam 0847351616 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	168	80		2020-12-31	EUR	10.167	-982
Eco-Résidence Clou Doré SRL 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
Illico Park 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
La ferme des Hauts Sarts 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
Timberteam 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

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)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent				
Nombre moyen de travailleurs	100	1	2	1,3
Nombre d'heures effectivement prestées	101	3.334	4	2.066
Frais de personnel	102	108.362	8.581	116.943
				73.918

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice SORTIES Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
	205	1		1
	305	1	1	1,5

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur Nombre de travailleurs concernés Nombre d'heures de formation suivies Coût net pour la société dont coût brut directement lié aux formations dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	5801		5811	
	5802		5812	
	5803		5813	
	58031		58131	
	58032		58132	
	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur Nombre de travailleurs concernés Nombre d'heures de formation suivies Coût net pour la société	5821		5831	
	5822		5832	
	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur Nombre de travailleurs concernés Nombre d'heures de formation suivies Coût net pour la société	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

N°	0758437654	A-app 2.1
----	------------	-----------

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

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

ACTIF

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations incorporelles

Immobilisations corporelles

- Terrains et constructions
- Installations, machines et outillage
- Mobilier et matériel roulant
- Location-financement et droits similaires
- Autres immobilisations corporelles
- Immobilisations en cours et acomptes versés

Immobilisations financières

ACTIFS CIRCULANTS

Créances à plus d'un an

- Créances commerciales
- Autres créances

Stocks et commandes en cours d'exécution

- Stocks
- Commandes en cours d'exécution

Créances à un an au plus

- Créances commerciales
- Autres créances

Placements de trésorerie

Valeurs disponibles

Comptes de régularisation

TOTAL DE L'ACTIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	20	1.008	
	21/28	8.363	
6.1.1	21	8.363	
6.1.2	22/27		
	22		
	23		
	24		
	25		
	26		
	27		
6.1.3	28		
	29/58	15.014.409	
	29		
	290		
	291		
	3		
	30/36		
	37		
	40/41	15.010.145	
	40	5.443	
	41	15.004.702	
	50/53		
	54/58	4.264	
	490/1		
	20/58	15.023.780	

PASSIF

CAPITAUX PROPRES

Apport

Disponible

Indisponible

Plus-values de réévaluation

Réserves

Réserves indisponibles

Réserves statutairement indisponibles

Acquisition d'actions propres

Soutien financier

Autres

Réserves immunisées

Réserves disponibles

Bénéfice (Perte) reporté(e)

(+)/(-)

Subsides en capital

Avance aux associés sur la répartition de l'actif net

PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS

Provisions pour risques et charges

Pensions et obligations similaires

Charges fiscales

Grosses réparations et gros entretien

Obligations environnementales

Autres risques et charges

Impôts différés

Ann.

Codes	Exercice	Exercice précédent
10/15	5.000	
10/11	5.000	
110		
111	5.000	
12		
13		
130/1		
1311		
1312		
1313		
1319		
132		
133		
14		
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

N°	0758437654	A-app 3.2
----	------------	-----------

DETTES

Dettes à plus d'un an

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Dettes à un an au plus

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes financières

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Comptes de régularisation

TOTAL DU PASSIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	17/49	15.018.780	
6.3	17		
	170/4		
	172/3		
	174/0		
	175		
	176		
	178/9		
6.3	42/48	15.018.780	
	42		
	43		
	430/8		
	439		
	44	385	
	440/4	385	
	441		
	46		
	45		
	450/3		
	454/9		
	47/48	15.018.395	
	492/3		
	10/49	15.023.780	

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
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		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	736	
Produits financiers		6.4	75/76B	0	
Produits financiers récurrents			75	0	
Dont: subsides en capital et en intérêts			753		
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	736	
Charges financières récurrentes			65	736	
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903		
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904		
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

- Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter
- Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

- à l'apport
- à la réserve légale
- aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

- Rémunération de l'apport
- Administrateurs ou gérants
- Travailleurs
- Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	
8029	11.159	
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	11.159	
8129P	XXXXXXXXXX	
8079	2.796	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	2.796	
(21)	8.363	

N°	0758437654	A-app 6.8
----	------------	-----------

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 %
Outils	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.