

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

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

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

Date de la note d'information : 18/01/2023

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

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

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

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

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

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le Porteur de Projets LSG INVEST (ci-après le « Porteur de Projets » ou « LSG INVEST »).

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

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

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

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

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

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par LSG INVEST, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

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

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

Ainsi :

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

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

Pour mitiger ce risque, tous les engagement de LSG INVEST envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 250.000 € en principal sur :

VILLE DE LIEGE – 10^{ème} DIVISION

Un ensemble immobilier, appartenant à Monsieur Salvatore SINATRA, situé Rue du Petit Chêne, 4 et 4+, comprenant :

- Un grand magasin, avec terrain et bâtiment annexe, le tout cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 77N2P0000, pour une superficie de mille quatre cent trois mètres carrés (1.403 m²).
- Un terrain avec un complexe de garages-box, attenant au bien prédécrit, cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 77P2P0000, pour une superficie de mille trois cent septante-deux mètres carrés (1.372 m²).

Soit une superficie totale de deux mille sept cent septante-cinq mètres carrés (2.775m²) et un revenu cadastral total de deux cent cinquante-cinq euros (255€).

Ainsi que sur toutes les constructions, les infrastructures, plantations et ouvrages érigées/ à ériger en vertu du droit de superficie acquis par le Porteur de Projets sur ledit ensemble immobilier ensuite de la renonciation à l'accession consentie par Monsieur Salvatore SINATRA.

- Un mandat hypothécaire¹ à concurrence d'un montant compris entre 2.000.000 € et 2.250.000 € en principal selon le montant de la levée de fonds obtenu, 205.000 € d'accessoires et trois années d'intérêts pour l'inscription à prendre, sur :

¹ Il a été convenu que le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, Salvatore Sinatra, puisse prendre également une sûreté hypothécaire sur cet ensemble immobilier moyennant le respect des engagements suivants :

- à faire en sorte que toute inscription hypothécaire à provenir et à prendre de l'exercice du mandat hypothécaire qui a été consenti à ECCO NOVA FINANCE ait toujours un rang antérieur à l'inscription hypothécaire dont il bénéficie ou par la conversion de son propre mandat ;
- à procéder le cas échéant à une cession de rang par acte authentique avec mention marginale, à première demande de ECCO NOVA FINANCE, de sorte que l'inscription à prendre en vertu du mandat d'ECCO NOVA FINANCE vienne en second rang.

VILLE DE LIEGE – 10^{ème} DIVISION

Un ensemble immobilier, appartenant à Monsieur Salvatore SINATRA, situé Rue du Petit Chêne, 4 et 4+, comprenant :

- Un grand magasin, avec terrain et bâtiment annexe, le tout cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 77N2P0000, pour une superficie de mille quatre cent trois mètres carrés (1.403 m²).
- Un terrain avec un complexe de garages-box, attenant au bien prédécrit, cadastré selon extrait de matrice cadastrale récent section B numéro 77P2P0000, pour une superficie de mille trois cent septante-deux mètres carrés (1.372 m²).

Soit une superficie totale de deux mille sept cent septante-cinq mètres carrés (2.775m²) et un revenu cadastral total de deux cent cinquante-cinq euros (255€).

Ainsi que sur toutes les constructions, les infrastructures, plantations et ouvrages érigées/ à ériger en vertu du droit de superficie acquis par le Porteur de Projets sur ledit ensemble immobilier ensuite de la renonciation à l'accession consentie par Monsieur Salvatore SINATRA.

- Une cession de bénéfice, en faveur d'ECCO NOVA FINANCE, des polices d'assurance incendie et de toute créances de dommages et intérêts relatives à l'/aux immeuble(s) hypothéqué(s) et à tous les biens généralement quelconques affectés en garantie.
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux garanties précitées au profit de tiers sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ECCO NOVA FINANCE.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1. Risques spécifiques liés à LSG INVEST

LSG Invest (L'Immobilier au Service de la Gestion) est une société créée par Laurence Beckers pour réaliser le projet immobilier « Petit Chêne » situé Rue du Petit Chêne, 4 (4000 Liège). Ce projet vise à construire une résidence de 23 appartements et un rez-de-chaussée commercial, répartis en 2 blocs. Cette offre vise à financer partie de la première phase des travaux qui consiste en la construction des 15 premiers appartements (Bloc B).

Les risques spécifiques liés à la société LSG INVEST sont décrits ci-dessous.

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

En 2021, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Cette tendance s'est accentuée en 2022. Selon les derniers chiffres de Statbel au 05/12/2022, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 3,6% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 14,7%.

Ce facteur pourrait avoir un impact sur la marge dégagée sur le projet développé par LSG INVEST.

- Risques liés à la construction d'une promotion immobilière

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

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

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

- Risques liés à la couverture globale du financement du projet immobilier « Résidence Petit Chêne »

La société LSG INVEST sollicite les investisseurs pour un montant de 2.500.000 € afin de financer la construction du gros-œuvre fermé du Bloc B (15 appartements) de la Résidence « Petit Chêne », ainsi que les honoraires & frais généraux pour cette promotion immobilière. De sorte, qu'en cas d'atteinte du montant maximal visé par cette offre, les sources de financement (pour un montant global de 2.850.000€) couvriront 65% du budget global du Bloc B.

Des financements complémentaires devront dès lors être octroyés afin de financer la fin de la construction du Bloc B et la construction du Bloc A (1 rez-de-chaussée commercial & 8 appartements). Pour le Bloc B, il est bon de rappeler qu'une autre option se présente à LSG Invest. En effet, la société pourrait également décider de vendre les appartements en gros-œuvre fermé via le régime de la Loi Breyne, qui impliquerait que le solde serait financé par les futurs acquéreurs des appartements.

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.

Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux promotions immobilières de LSG INVEST, des désaccords apparaissent.

Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société.

Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de LSG INVEST.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour cette promotion immobilière. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques.

Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière de LSG INVEST. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

- Risques liés à l'endettement de LSG INVEST

Ce projet de LSG INVEST a fait l'objet d'un plan financier démontrant sa capacité à rembourser les différentes dettes contractées grâce aux revenus escomptés. Il existe un risque que les revenus de LSG INVEST ne soient pas aussi élevés que prévu et que LSG INVEST ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

2.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert

- Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Faculté de remboursement anticipé

LSG INVEST dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

LSG INVEST sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à 3 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Obligation de remboursement anticipé

LSG INVEST s'engage par ailleurs à rembourser partiellement ou totalement le capital de manière anticipée lors des mains levées consécutives à la vente des biens mis en garantie et ce à hauteur de 95% du fruit de ces ventes (cote part construction uniquement).

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

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

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

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants :

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

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

L'analyse de risque effectuée par Ecco Nova donne à LSG INVEST un niveau de risque 2 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

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

A. Identité de l'émetteur

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

		risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; ou une déclaration négative appropriée	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
----	--	---

2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 31/12/22, la société Ecco Nova Finance déclare : - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; - que son endettement s'élève à 26.080.662,35 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Identité de l'offreur

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

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

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

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	LSG INVEST
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	0752.646.061
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Rue des XII Hommes (LVG) 5 4141 Sprimont
	Site internet	https://lsg-invest.be/
2°	Description des activités du sous-jacent	41101 - Promotion immobilière résidentielle

		LSG Invest (L'Immobilier au Service de la Gestion) est une société créée par Laurence Beckers pour réaliser le projet immobilier « Petit Chêne » situé Rue du Petit Chêne, 4 (4000 Liège). Ce projet vise à construire une résidence de 23 appartements et un rez-de-chaussée commercial, répartis en 2 blocs.				
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Laurence BECKERS</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		Laurence BECKERS	100%
% actions						
Laurence BECKERS	100%					
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	Prêt de 70.000 EUR de Laurence Beckers à LSG INVEST.				
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière					
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	/				
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.				
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° / au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.				
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/				

2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice clôturé au 31/12/21 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société LSG INVEST atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société LSG INVEST déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 4.886,53 € et son endettement à 39.010,88 € au 31/10/22. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 173 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées : 0€ ; • 174 – Autres emprunts : 0€ ; • 42/48 - Dettes à un an au plus : 39.010,88€. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 0 € ○ 44 - Dettes commerciales : 18.771,32 € ○ 45 - Dettes fiscales; salariales et sociales : 1.055,95 € ○ 47/48 – Autres dettes : 19.183,61 € • 492/3 – Comptes de régularisation : 0 €
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	En Novembre & Décembre 2022 : <ul style="list-style-type: none"> - Constitution du droit de superficie en faveur de LSG INVEST sur le terrain sur lequel sera érigé le projet immobilier « Résidence Petit Chêne ». - Octroi de divers prêts subordonnés pour un montant total de 350.000 EUR.

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

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	2.500.000 €
2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	2.250.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	500.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 500.000 € par tranches de 500 € majorés des frais à charge de l'investisseur.

		<p>Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p> <p>Dans l'éventualité d'une sursouscription, l'émetteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (2.500.000 euros).</p> <p>L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ».</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	19/01/2023 à midi
	Date de clôture de l'offre	13/04/2023 à 23h59
		<p>Toutefois, si le montant total de l'offre n'est pas atteint à cette date mais que le seuil de réussite fixé à 2.250.000 € est atteint, l'offre sera prolongée jusqu'au 10/05/2023 à 23h59.</p> <p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 13/04/2023 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	<p>15€ TVAC, qui sont offerts jusqu'au samedi 21 janvier 2023 à minuit.</p> <p>Il s'agit de frais de souscription uniques. Aucun autre frais de gestion ne sera dû.</p> <p>Ecco Nova se réserve le droit de modifier à la baisse ces frais de souscription uniques entre la date d'ouverture et de clôture de l'offre.</p>

B. Raisons de l'offre

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

Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer la construction du gros-œuvre fermé du Bloc B (15 appartements) de la Résidence « Petit Chêne ».

Cette offre vise à financer plus particulièrement :

- la construction du Gros-Œuvre fermé du Bloc B ;
- Honoraires divers (architecte, frais de gestion du chantier, frais ingénieur, géomètre, acousticien, frais généraux) ;
- Charges urbanistiques ;
- Frais financier de la 1ère année & commission Ecco Nova.

Dans le cadre de ce projet, il est bon d'ajouter qu'un décaissement de 300.000 EUR (HF) a déjà été consenti pour la constitution du droit de superficie en faveur de LSG INVEST sur le terrain sur lequel sera érigé le projet immobilier « Résidence Petit Chêne ».

Enfin, en cas d'atteinte du seuil de réussite, cette offre visera à constituer également une réserve d'un montant maximum de 250.000 EUR qui pourra être utilisé en cas d'imprévu et / ou pour la suite du chantier de la Résidence « Petit Chêne ».

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

Le besoin en financement pour la réalisation du gros œuvre fermé du Bloc B, des honoraires divers, charges urbanistiques, frais financier de la 1ère année & commission Ecco Nova, constitution du droit de superficie est évalué à 2.600.000 EUR.

La différence entre le montant levé par la présente offre et le seuil de réussite (d'un montant maximum de 250.000 EUR) sera utilisé pour constituer une réserve qui pourra être utilisé en cas d'imprévu et / ou pour la suite du chantier de la Résidence « Petit Chêne ».

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

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

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

- Prêts subordonnés d'investisseurs privés : 350.000 € ;
- Prêt d'Ecco Nova Finance via la présente offre : entre 2.250.000€ et 2.500.000 € (en fonction du montant levé via la présente offre).

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/05/26
	Durée de l'instrument de placement	3 ans
	Modalités de remboursement	<p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement, repris en annexe, simulé par chaque investisseur avant la souscription.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u></p> <p>LSG INVEST dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à LSG INVEST par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p>

		<p>LSG INVEST sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à 3 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux d'intérêt annuel brut visé au 6° de la présente Partie IV.</p> <p>Obligation de remboursement anticipé : LSG INVEST s'engage par ailleurs à rembourser partiellement ou totalement le capital de manière anticipée lors des mains levées consécutives à la vente des biens mis en garantie et ce à hauteur de 95% du fruit de ces ventes (cote part construction uniquement).</p> <p>La mise en œuvre, par LSG INVEST, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>LSG INVEST s'est engagé à ne pas rembourser / payer tout montant en capital, intérêts des créances des prêteurs subordonnés (pour un montant global total de 350.000 €) tant que les instruments de placement n'ont pas été intégralement remboursés en capital et intérêts.</p> <p>Le remboursement du sous-jacent de cette offre est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et actionnaires qu'une fois l'intégralité de la présente offre remboursée.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	<p>Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.</p>
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 5%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/05/2023 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement repris en annexe.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

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

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

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

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 13/04/23 à 23h59, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué d'ECCO NOVA FINANCE au nom de LSG INVEST seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 2.250.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 10/05/2023 à 23h59.

2) La preuve de la souscription des polices d'assurances nécessaires à la bonne exécution du chantier.

3) La constitution d'une garantie financière visant à assurer le respect de conditions et/ou de charges d'urbanisme.

4) La constitution des suretés visées en Partie 1.1 (+ preuve de l'engagement de cession de rang de Mr Sinatra visé à l'art. 6.6 dans le cadre des sûretés hypothécaires).

Les fonds seront mis à disposition de LSG INVEST si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 30/04/2023. Dans le cas contraire, les investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué d'ECCO NOVA FINANCE au nom de LSG INVEST seront remboursés aux investisseurs.

ANNEXES

- 1. Echancier de remboursement indicatif**
- 2. Comptes annuels de la société LSG INVEST pour l'exercice 2021**
- 3. Comptes annuels de la société ECCO NOVA FINANCE pour l'exercice 2021**
- 4. Scoring de risque détaillé**

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

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

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

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

Le 30/01/2023

Introduction

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

Le présent document est un supplément à la Note d'information du 18/01/2023 relative à l'offre publique de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé (la « **Note d'information** ») et doit être lu conjointement avec la Note d'information.

Contexte et objet du présent document

Le présent document vise à mettre à jour la Partie III, la Partie IV & la Partie V de la Note d'Information, ainsi que l'Annexe 1.

Au moment où nous rédigeons ce supplément à la note d'information, le montant levé via l'offre s'élève à 472.000 €. Le lien vers cette levée de fonds est disponible via le lien suivant : <https://www.econova.com/fr/projet/lsg-invest-petit-chene>

1. Mise à jour de la Partie IV

Dans un contexte économique inflationniste et étant donné l'augmentation du taux sur l'épargne, l'émetteur, l'offreur et le sous-jacent ont décidé de relever le Taux d'intérêt annuel à 7%. Ce taux était initialement fixé à 5% comme repris au 6°, A Caractéristiques des instruments de placement offerts, Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts de la Note d'information.

Cette modification s'applique à la fois aux investissements passés et aux futurs investissements dans cette levée de fonds.

2. Mise à jour de la Partie III

Étant donné le changement dans l'utilisation projetée des montants recueillis (Partie III - Informations concernant l'offre des instruments de placement, B. Raisons de l'offre 1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis), il a été décidé de revoir le montant minimal pour lequel l'offre est effectué (seuil de réussite) à 1.850.000 €¹ (Partie III, A. Description de l'offre, Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)).

¹ Le montant du mandat hypothécaire (repris en Partie 1.1) sera dès lors compris entre 1.600.000€ et 2.250.000€ en principal.

En effet, il convient désormais de lire dans cette section « *Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer la construction du gros-œuvre **ouvert** du Bloc B (15 appartements) de la Résidence « Petit Chêne »* » et non plus « *Les fonds levés dans le cadre de cette offre permettront de financer la construction du gros-œuvre **fermé** du Bloc B (15 appartements) de la Résidence « Petit Chêne »* » comme repris dans la Note d'information du 18/01/2023.

Le besoin en financement pour la réalisation du gros œuvre ouvert du Bloc B, des honoraires divers, charges urbanistiques, frais financier de la 1ère année & commission Ecco Nova, constitution du droit de superficie est évalué à 2.200.000 EUR (Partie III.B.2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement).

En cas d'atteinte du seuil de réussite (1.850.000€), le solde permettra de financer l'atteinte du gros-œuvre fermé du Bloc B, ainsi que de constituer une réserve qui pourra être utilisé en cas d'imprévu et / ou pour la suite du chantier de la Résidence « Petit Chêne ».

3. Mise à jour de la Partie V

La condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds est mise à jour comme suit :

Si la totalité du montant de la Levée de fonds (telle que définie à l'article 2 des conditions générales d'utilisation du site ECCO NOVA) n'a pas intégralement été souscrite le 13/04/23 à 23h59, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué d'ECCO NOVA FINANCE au nom de LSG INVEST seront remboursés aux investisseurs. Cependant, si la somme de 1.850.000 € a été réunie, la campagne sera prolongée jusqu'au 10/05/2023 à 23h59.

4. Mise à jour de l'Annexe 1

Etant donné le relèvement du taux d'intérêt annuel à 7%, l'échéancier de remboursement indicatif pour un investissement a été mis à jour (voir ci-dessous).



ECHÉANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	7,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-05-23	€ 0,00			€ 1.000
01-05-24	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-05-25	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-05-26	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.210,00	€ 210,00	€ 1.000,00	

Droit de révocation

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés règlementés, les investisseurs qui ont investi avant la publication de ce Supplément ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication de ce supplément, soit au plus tard le **01/02/2023 à 23h59**.

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

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

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

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

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

Le 21/03/2023

Introduction

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

Le présent document est un supplément à la Note d'information du 18/01/2023 relative à l'offre publique de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé (la « **Note d'information** »), ainsi qu'au supplément à la Note d'information du 30/01/2023 (le « **supplément à la Note d'information** ») et doit être lu conjointement avec la Note d'information et le supplément à la Note d'information.

Contexte et objet du présent document

Le présent document vise à mettre à jour la Partie IV de la Note d'Information, ainsi que l'Annexe 1.

Au moment où nous rédigeons ce supplément à la note d'information, le montant levé via l'offre s'élève à 1.345.500 €. Le lien vers cette levée de fonds est disponible via le lien suivant :

<https://www.econova.com/fr/projet/lsg-invest-petit-chene>

1. Mise à jour de la Partie IV

Dans un contexte économique inflationniste et étant donné l'augmentation du taux sur l'épargne, l'émetteur, l'offreur et le sous-jacent ont décidé de relever le Taux d'intérêt annuel à 8%. Ce taux était initialement fixé à 5% comme repris au 6°, A Caractéristiques des instruments de placement offerts, Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts de la Note d'information. Ce taux avait été relevé à 7% lors de la publication du supplément à la Note d'information.

Cette modification s'applique à la fois aux investissements passés et aux futurs investissements dans cette levée de fonds.

2. Mise à jour de l'Annexe 1

Étant donné le relèvement du taux d'intérêt annuel à 8%, l'échéancier de remboursement indicatif pour un investissement a été mis à jour (voir ci-dessous).

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	8,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-05-23	€ 0,00			€ 1.000
01-05-24	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-05-25	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-05-26	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.240,00	€ 240,00	€ 1.000,00	

Droit de révocation

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, les investisseurs qui ont investi avant la publication de ce Supplément ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication de ce supplément, soit au plus tard le **23/03/2023 à 23h59**.

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

ANNEXE 1

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



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	5,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-05-23	€ 0,00			€ 1.000
01-05-24	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-05-25	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-05-26	€ 1.050,00	€ 50,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.150,00	€ 150,00	€ 1.000,00	

2022-20363417	0752646061	2021	EUR	22.18.19	m87-f	31/08/2022	9		M-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 : **LSG INVEST**
 Forme juridique : Société à responsabilité limitée
 Adresse : Rue des XII Hommes(LVG) N° : 5 Boîte :
 Code postal : 4141 Commune : Louveigné (Sprimont)
 Pays : Belgique
 Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Verviers
 Adresse Internet :
 Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0752.646.061

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 17-08-2020

Ce dépôt concerne :

- les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 24-06-2022
- les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 17-08-2020 au 31-12-2021
 l'exercice précédent des comptes annuels du au

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

M-app 6.1.1, M-app 6.1.2, M-app 6.1.3, M-app 6.2, M-app 6.3, M-app 6.4, M-app 6.6, M-app 7, M-app 8, M-app 9, M-app 10, M-app 11, M-app 12, M-app 13, M-app 14, M-app 15, M-app 16

**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

Beckers Laurence

Rue des XII Hommes 5
4141 Louveigné (Sprimont)
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>42.816</u>	
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	39.970	
Stocks		30/36	39.970	
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	2.827	
Créances commerciales		40		
Autres créances		41	2.827	
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	19	
Comptes de régularisation		490/1		
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	42.816	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>36.593</u>	
Dettes à plus d'un an		17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	36.593	
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	18.853	
Fournisseurs		440/4	18.853	
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	1.056	
Impôts		450/3	1.056	
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	16.684	
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	42.816	

COMPTE DE RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation			
Marge brute	(+)/(-) 9900	7.592	
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	1.248	
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	6.345	
Produits financiers	75/76B		
Produits financiers récurrents	75		
Dont: subsides en capital et en intérêts	753		
Produits financiers non récurrents	76B		
Charges financières	65/66B	1.065	
Charges financières récurrentes	65	1.065	
Charges financières non récurrentes	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-) 9903	5.280	
Prélèvement sur les impôts différés	780		
Transfert aux impôts différés	680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-) 67/77	1.056	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-) 9904	4.224	
Prélèvement sur les réserves immunisées	789		
Transfert aux réserves immunisées	689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) 9905	4.224	

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	4.224	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	4.224	
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	4.224	
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

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.

II. Règles particulières

Frais de restructuration:

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

Stocks

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode suivant ou à la valeur de marché si elle est inférieure.

- Immeubles destinés à la vente (Coût de revient)

Dettes:

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

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRLOT Pierre-Yves

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

SIZAIRE Quentin

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>5.000</u>	
Apport		10/11	5.000	
Disponible		110		
Indisponible		111	5.000	
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

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

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

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Immobilisations financières

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

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

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

Créances

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

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

Placements de trésorerie

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

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

Valeurs disponibles

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés

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

Provisions pour risques et charges

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

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

Dettes à plus d'un an

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

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

Dettes à un an au plus

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

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

Devises

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

Résultats afférents à un exercice antérieur

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

Droits et engagements

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

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

SCORING DE RISQUE

Critères techniques	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Maturité/Fiabilité de la technologie et prédictibilité du productible	Immobilier	3	5	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Statut du permis		5	5	Obtention en Décembre 2021 du Permis PU/90625 G pour démolir un hangar des box pour voitures et construire un immeuble de vingt-trois appartements et une surface commerciale.
Expérience du porteur de projet		3	4	Active depuis 4 ans dans l'immobilier, Laurence Beckers est à l'initiative des projets immobiliers : - La transformation et rénovation d'un bien immobilier en Business Center à Verviers (La Grande Salle) ; - La transformation d'un immeuble en 3 appartements et 1 surface commerciale à Heusy ; - Promotion immobilière de 8 appartements à Oreye, dont la construction est en cours (actuellement, le bâtiment est en gros œuvre fermé).
TOTAL			3,7	

Critères financiers	Valeur	Ranking	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres	12%	2	5	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée du projet	32%	2	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	78%	2	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Exclusion au-delà de 80% Loan-to-Value = Prêts nécessaires à la réalisation du Bloc B / Valeur vénale du bloc B financée par la présente offre
Taux de couverture du financement		1	10	Egal ou supérieur à 100% = 5 ; Inférieur à 100% = 1
Préventes	17%	1	5	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Période de grâce sur le paiement des intérêts	3 à 4 mois	3	3	0 à 2 mois = 5 ; 2 à 3 mois = 4 ; 3 à 4 mois = 3 ; 4 à 5 mois = 2 ; 5 à 6 mois = 1
Type de remboursement du capital	Bullet	2	5	Amortissement constant = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois	4	4	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Modalités de mise à disposition des fonds, obligation de remboursement anticipé	Voir commentaires	5	5	Libération d'une première tranche du prêt (500.000 €) à la suite de la levée des conditions suspensives. Les fonds seront ensuite mis à disposition du Porteur de projets, par tranche de 200.000€, via une notification par mail et fourniture d'un export du système comptable détaillant les coûts de construction et honoraires divers (sur base des factures HTVA relatives au Projet) ainsi que réception d'un rapport décrivant l'état d'avancement du projet, des coûts encourus/à encourir du projet (construction, honoraires divers,...). LSG Invest s'engage à rembourser partiellement ou totalement le capital de manière anticipée lors des mains levées consécutives à la vente des unités et ce à hauteur de 95% du fruit de ces ventes (cote-part construction uniquement). Le remboursement aura lieu au plus tard 30 jours après chaque mainlevée concernée.
Inscription hypothécaire	Voir commentaires	5	40	Oui = 5 ; Non = non applicable Inscription hypothécaire en 1er à concurrence de 250.000€ et mandat hypothécaire pour le solde.
TOTAL			3,4	

Critères	Valeur	Poids	Commentaires
Critères techniques	3,71	3	
Critères financiers	3,42	5	
TOTAL		3,53	

NIVEAU DE RISQUE	2	Selon l'analyse ECCO NOVA
------------------	----------	----------------------------------

Catégorisation du risque	
CATEGORIE 1	Ranking total supérieur à 4
CATEGORIE 2	Ranking total compris entre 3,5 et 4
CATEGORIE 3	Ranking total compris entre 2,5 et 3,5
CATEGORIE 4	Ranking total compris entre 1,5 et 2,5
CATEGORIE 5	Ranking total inférieur à 1,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

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