

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 2.500.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN LSG INVEST

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: 18/01/2023

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

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 van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen. ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de 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 van plan zijn 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 LSG INVEST, hierna de "Projectontwikkelaar" of "LSG INVEST" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en LSG INVEST zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

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

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieding, 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 LSG INVEST.

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door LSG INVEST, 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 LSG INVEST.

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 LSG INVEST 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 LSG INVEST 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 LSG INVEST en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als LSG INVEST 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 LSG INVEST, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van LSG INVEST definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door LSG INVEST 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 LSG INVEST 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 LSG INVEST. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van LSG INVEST jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- Een hypotheekregistratie in eerste rang voor een bedrag van € 250.000 in hoofdsom op:

STAD LUIK – 10e DIVISIE

Een vastgoedcomplex, eigendom van de heer Salvatore SINATRA, gelegen Rue du Petit Chêne, 4 en 4+, bestaande uit:

- Een grote winkel met grond en bijgebouw, alles kadastraal volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 77N2P0000, voor een oppervlakte van duizend vierhonderd drie vierkante meter ($1.403 m^2$).
- Grond met een garageboxencomplex, grenzend aan het vooraf beschreven pand, kadastraal bepaald volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 77P2P0000, voor een oppervlakte van duizend driehonderd tweeënzeventig vierkante meter ($1.372 m^2$).

Zijnde een totale oppervlakte van tweeduizend zevenhonderdvijfenzeventig vierkante meter ($2.775 m^2$) en een totaal kadastraal inkomen van tweehonderdvijfenvijftig euro (€255).

Evenals op alle constructies, infrastructuren, beplantingen en werken die zijn/worden opgericht krachtens het opstalrecht verkregen door de Projectontwikkelaar op het genoemde vastgoedcomplex na de afstand van toetreding verleend door de heer Salvatore SINATRA.

- Een hypotheekmandaat¹ voor een bedrag tussen € 2.000.000 en € 2.250.0000 in hoofdsom volgens het bedrag verkregen via de Fondsenwerving, € 205.000 aan toebehoren en drie jaar aan interesten op de te nemen hypotheekregistratie, op:

STAD LUIK – 10e DIVISIE

Een vastgoedcomplex, eigendom van de heer Salvatore SINATRA, gelegen Rue du Petit Chêne, 4 en 4+, bestaande uit:

- Een grote winkel met grond en bijgebouw, alles kadastraal volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 77N2P0000, voor een oppervlakte van duizend vierhonderd drie vierkante meter (1.403 m²).
- Grond met een garageboxencomplex, grenzend aan het vooraf beschreven pand, kadastraal bepaald volgens recent kadastraal uittreksel sectie B nummer 77P2P0000, voor een oppervlakte van duizend driehonderd tweeënzeventig vierkante meter (1.372 m²).

Zijnde een totale oppervlakte van tweeduizend zevenhonderdvijfenzeventig vierkante meter (2.775 m²) en een totaal kadastraal inkomen van tweehonderdvijfenvijftig euro (€255).

Evenals op alle constructies, infrastructuren, beplantingen en werken die zijn/worden opgericht krachtens het opstalrecht verkregen door de Projectontwikkelaar op het genoemde vastgoedcomplex na de afstand van toetreding verleend door de heer Salvatore SINATRA.

- Een overdracht van de uitkeringen, ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, van de brandverzekeringsspolissen en van alle schadeclaims met betrekking tot het (de) gehypothekeerde gebouw(en) en alle in het algemeen niet gespecificeerde eigendommen waarop de garantie betrekking heeft.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen aanvullende garanties te vormen naast de bovengenoemde garanties ten gunste van derden zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE.

In geval van wanbetaling door LSG INVEST worden de procedures voor het opzeggen van de lening en de gevolgen ervan voor de investeerders beschreven in artikel 9.4., 9.5. en 9.6. De algemene gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE bieden geen garanties en 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

¹ Er is overeengekomen dat de huidige eigenaar van het onroerend goed, Salvatore Sinatra, ook een hypothecaire zekerheid op het onroerend goed kan nemen onder voorbehoud van de volgende verbintenissen :

- Ervoor te zorgen dat elke hypothecaire inschrijving die voortvloeit uit en wordt genomen bovenop de toepassing van het hypotheekmandaat dat aan ECCO NOVA FINANCE is verleend, steeds een achtergestelde rang heeft op de hypothecaire inschrijving waarvan zij geniet of door de omzetting van zijn eigen mandaat.
- Op eerste verzoek van ECCO NOVA FINANCE zo nodig over te gaan tot overdracht van rang bij authentieke akte met aantekening, zodat de krachtens het mandaat van ECCO NOVA FINANCE te verrichten inschrijving in tweede rang komt.

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 LSG INVEST 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 LSG INVEST

LSG Invest (L'immobilier au Service de la Gestion) is een vennootschap opgericht door Laurence Beckers om het vastgoedproject "Petit Chêne" uit te voeren, Rue du Petit Chêne 4 (4000 te Luik). Dit project beoogt de bouw van een residentie van 23 appartementen en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, verdeeld over 2 blokken. Dit aanbod is bedoeld voor de financiering van een deel van de eerste fase van de werken, die bestaat uit de bouw van de eerste 15 appartementen (Bloc B).

De specifieke risico's verbonden aan LSG INVEST worden hieronder beschreven

- Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector

In 2021 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, staal of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd met de huidige geopolitieke context. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 05/12/2022 is de afzetprijsindex in de bouwsector in het derde kwartaal van 2022 met 3,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 14,7%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van het Project van LSG INVEST.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

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 weeromstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van LSG INVEST om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

- Risico's verbonden aan de globale dekking van de financiering van het vastgoedproject "Résidence Petit Chêne"

LSG INVEST zoekt investeerders voor een bedrag van € 2.500.000 om de bouw van de gesloten ruwbouw van blok B (15 appartementen) van de residentie "Petit Chêne" te financieren, evenals de honoraria en algemene kosten voor deze promotie. Zodat, als het maximale bedrag waarop dit aanbod is gericht, wordt bereikt, de financieringsbronnen (voor een totaalbedrag van € 2.850.000) 65% van de totale begroting van blok B zullen dekken.

Er zal dus bijkomende financiering moeten worden verstrekt om het einde van de bouw van Blok B en de bouw van Blok A (1 commerciële ruimte gelijkvloers & 8 appartementen) te financieren. Voor blok B is het zinvol eraan te herinneren dat er een andere optie beschikbaar is voor LSG Invest. De vennootschap zou immers ook kunnen beslissen om de appartementen in gesloten ruwbouw te verkopen via het regime van de Wet Breyne, wat zou inhouden dat het saldo zou worden gefinancierd door de toekomstige kopers van de appartementen.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van LSG INVEST 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 vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat. In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van LSG INVEST kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de verschillende vastgoedpromoties is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties 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 de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van LSG INVEST 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 of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

- Risico's met betrekking tot de schuldenlasten van LSG INVEST

Dit LSG INVEST-project 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 dat de inkomsten van LSG INVEST niet zo hoog zijn als verwacht en dat LSG INVEST niet in staat zal zijn om de terugbetaling van haar verschillende schulden na te komen.

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

LSG INVEST 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.

LSG INVEST zal eveneens een wederbeleggingvergoeding verschuldigd zijn die gelijk is aan 3 maanden interest berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de forfaitaire interest vermeld in Deel IV.A.6°.

Elke tussentijdse daling van de rentetarieven kan leiden tot het verlies van kansen en onbetaalde rente zou inkomstenderving zijn.

- Verplichting tot vervroegde terugbetaling

LSG INVEST verbindt zich er ook toe om het kapitaal gedeeltelijk of volledig vroegtijdig terug te betalen tijdens de vrijgave van verkochte eenheden, die als zekerheid zijn gesteld en dit tot 95% van de opbrengst van deze verkopen (enkel bouwaandeel).

De implementatie, door LSG INVEST, van deze clausule voor vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan de Investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde aflossing heeft ontvangen van de lening die ze deze heeft toegekend.

Elke tussentijdse daling van de rentetarieven kan leiden tot het verlies van kansen en onbetaalde rente zou inkomstenderving zijn.

- 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.

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 insolventieanalyse geeft LSG INVEST een risiconiveau 2 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 BV 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 betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
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;	Op 31/12/22, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat : - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast 26.080.662,35 € 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 LSG INVEST zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan LSG INVEST 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 € 2.500.000

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	LSG INVEST					
	Rechtsvorm	BV (Besloten vennootschap)					
	Ondernemingsnummer	BE.0752.646.061					
	Land van herkomst	België					
	Adres	Rue des XII Hommes (LVG) 5 4141 Sprimont					
	Website	www.://lsg-invest.be					
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	41101 - Ontwikkeling van residentieel vastgoed LSG Invest (L'Immobilier au Service de la Gestion) is een vennootschap opgericht door Laurence Beckers om het vastgoedproject "Petit Chêne" uit te voeren, Rue du Petit Chêne, 4 (4000 Luik). Dit project beoogt de bouw van een residentie van 23 appartementen en een commerciële ruimte op het gelijkvloers, verdeeld over 2 blokken.					
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><td colspan="2">% aandelen</td></tr><tr><td>Laurence Beckers</td><td>100%</td></tr></table>		% aandelen		Laurence Beckers	100%
% aandelen							
Laurence Beckers	100%						

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	Lening van 70.000 euro van Laurence Beckers aan LSG Invest.
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	
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 gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Geen

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: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekening met betrekking tot het boekjaar afgesloten op 31/12/21 werd niet gecontroleerd door een commissaris en werd niet onderworpen aan een onafhankelijke controle.
----	---	---

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 LSG INVEST 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 LSG INVEST verklaart dat haar eigen vermogen € 4.886,53 en haar schuldenlast € 39.010,88 bedraagt op 31/10/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld: • 173 - Kredietinstellingen, financiële leaseschulden en gelijkaardige schulden: € 0; • 174 – Overige leningen: € 0; • 42/48 - Schulden op ten hoogste 1 jaar: € 39.010,88. Deze schulden zijn als volgt verdeeld: ○ 42 - Schulden op meer dan één jaar binnen het jaar vervallen: € 0 ○ 44 - Handelsschulden: € 18.771,32 ○ 45 - Belastingenschulden; salaris in sociale lasten: € 1.055,95 ○ 47/48 – Overige schulden: € 19.183,61 • 492/3 – Regularisatierekeningen: € 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.	In november en december 2022: - Totstandkoming van het opstalrecht ten gunste van LSG INVEST op de grond waarop het vastgoedproject “Résidence Petit Chêne” zal worden opgetrokken. - Toekenning van diverse achtergestelde leningen voor een totaalbedrag van € 350.000.

Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	2.500.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	2.250.000 €
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	500.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen € 500 € en € 500.000 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 middelen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is. In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (2.500.000 euro) tot stand zijn gekomen. Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt). In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	19/01/2023 om 12:00 uur
	Sluitingsdatum van het aanbod	13/04/2023 om 23:59 uur Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op € 2.250.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 10/05/2023 om 23:59 uur. Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 13/04/2023 om 23:59 uur, zullen de opgehaalde middelen worden terugbetaald aan de investeerders. 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, welke worden aangeboden tot en met zaterdag 21 januari 2023 om middernacht Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd. Ecco Nova behoudt zich het recht voor om dit eenmalige Inschrijvingsgeld tussen de openings- en sluitingsdatum van het aanbod te verlagen.

B. Redenen voor de aanbidding

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

De middelen die in het kader van dit aanbod worden ingezameld, zullen de bouw van de gesloten ruwbouw van blok B (15 appartementen) van de residentie "Petit Chêne" financieren.

Dit aanbod is gericht op de financiering van meer specifiek:

- de bouw van het gesloten casco van Blok B;
- Diverse honoraria (kosten architect, werfbeheer, ingenieur, landmeter, akoestiekkosten, algemene kosten);
- Stadsheffingen;
- Financiële kosten voor het 1e jaar & Ecco Nova provisie.

In het kader van dit project is het zinvol om hieraan toe te voegen dat er reeds een uitbetaling van 300.000 EUR is verleend voor de totstandkoming van het opstalrecht ten gunste van LSG INVEST op de grond waarop het vastgoedproject zal worden opgetrokken, de residentie “Petit Chêne”.

Ten slotte, in geval van het bereiken van de succesdrempel, zal dit aanbod er ook op gericht zijn een reserve aan te leggen van maximaal € 250.000 die kan worden gebruikt in geval van onvoorziene gebeurtenissen en/of voor de voortzetting van de bouwplaats van de “Résidence Petit Chêne”.

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

De financieringsbehoefte voor de bouw van de gesloten ruwbouw van Blok B, diverse honoraria, stedenbouwkundige lasten, financiële kosten voor het 1e jaar & commissie Ecco Nova, aanleg van het opstalrecht wordt geraamd op € 2.600.000.

Het verschil tussen het bedrag dat door dit aanbod wordt opgehaald en de succesdrempel (van een maximumbedrag van € 250.000 zal worden gebruikt om een reserve aan te leggen die kan worden gebruikt in geval van onvoorziene gebeurtenissen en/of voor de voortzetting van de bouwwerf van de “Résidence Petit Chêne”.

Het maximumbedrag van deze offerte is dus niet voldoende om dit project uit te voeren, en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, opgesomd in het volgende punt.

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

De financieringsbronnen voor de investering zijn als volgt:

- Achtergestelde leningen van particuliere investeerders: € 350.000;
- Lening van Ecco Nova Finance via deze aanbieder: tussen € 2.250.000 en € 2.500.000 (afhankelijk van het opgehaalde bedrag via deze aanbieder).

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 01/05/2026.
	Duur van het beleggingsinstrument	3 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, terug te vinden in bijlage, gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving. <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> LSG INVEST 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 LSG INVEST geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan. LSG INVEST zal ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6 ° van dit Deel IV. <u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling:</u> LSG INVEST verbindt er zich ook toe om het kapitaal gedeeltelijk of volledig vooruit te betalen tijdens de vrijgave na de verkoop van de eenheden die als zekerheid zijn gesteld en dit tot 95% van de opbrengst van deze verkopen (enkel bouwaandeel). De toepassing door LSG INVEST van deze clausule inzake vervroegde terugbetaling zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen. 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. LSG INVEST heeft zich ertoe verbonden om geen enkel bedrag aan kapitaal, rente of vorderingen van achtergestelde kredietverstrekkers (voor een totaalbedrag van € 350.000) terug te betalen/te betalen totdat de investeringsinstrumenten niet volledig zijn terugbetaald in kapitaal en rente. De terugbetaling van de onderliggende waarde van dit aanbod heeft voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op de rekening-courant van de vennoten of elke andere vorm van lening van de aandeelhouders. Bijgevolg zullen deze voorschotten en andere schulden aan de vennoten en aandeelhouders worden terugbetaald wanneer dit aanbod volledig is terugbetaald.
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 5%. De interesten beginnen te lopen op 01/05/2023 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum. In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragingsperiode. 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 dividendumuitkering	De rente wordt betaald volgens het in bijlage toegevoegde terugbetalingsschema.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

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 verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden op de ECCO NOVA-website) niet volledig is onderschreven op 13/04/2023 om 23:59 uur, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van LSG INVEST terugbetaald aan de investeerders. Is echter het bedrag van € 2.500.000 opgehaald, dan komt het opgehaalde geld ter beschikking van LSG INVEST en wordt de campagne verlengd tot 10/05/2023 om 23:59 uur.

2) Bewijs van afsluiten van de verzekeringspolissen die nodig zijn voor de goede uitvoering van de werken.

3) Het stellen van een financiële zekerheid om de naleving van voorwaarden en/of stedenbouwkundige lasten te verzekeren.

4) Het stellen van de zekerheden vermeld in Deel 1.1. (+ bewijs van de in artikel 6.6 bedoelde overdracht van rang door de heer Sinatra in het kader van hypothecaire zekerheden).

De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan LSG INVEST wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 30/04/2023. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van LSG INVEST, terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

- 1) Indicatief terugbetalingsschema**
- 2) Jaarrekeningen LSG INVEST van het boekjaar 2021**
- 3) Jaarrekening ECCO NOVA FINANCE van het boekjaar 2021**
- 4) Gedetailleerde risicoanalyse**

Bijlage 1:
Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van € 1.000 (interesten zijn bruto)



TERUGBETALINGSSHEMA

Uitgeleend bedrag	€ 1.000
Duur (jaren)	3
Rentepercentage	5,00%
Terugbetalingstype	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind (bullet)

Termijn	Annuïteit	Rente	Terugbetaald kapitaal	Resterend uitstaand saldo
01/05/2023	€ 0,00			€ 1.000
01/05/2024	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/05/2025	€ 50,00	€ 50,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01/05/2026	€ 1.050,00	€ 50,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.150,00	€ 150,00	€ 1.000,00	

**AANVULLENDE INFORMATIENOTA MET BETREKKING TOT HET AANBOD VAN
GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET OPTIE TOT VERVROEGDE TERUGBETALING AANGEBODEN
DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAALBEDRAG VAN 2.500.000 EUR INZAKE DE
FINANCIERING VAN LSG INVEST.**

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN IS 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***

30/01/2023

Introductie

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance BV.

Dit document is een aanvulling op de Informatienota van 18/01/2023 met betrekking tot de publieke aanbieder van gestandaardiseerde leningen met de mogelijkheid tot vervroegde aflossing (de “Informatienota”) en moet in samenhang met de Informatienota gelezen worden.

Context en doel van dit document

Het doel van dit document is om Deel III, Deel IV & Deel V van de Informatienota, alsmede Bijlage 1 te actualiseren.

Op het moment dat deze aanvulling geschreven werd, bedraagt het voor dit aanbod opgehaalde bedrag 472.000 euro. De campagne voor deze fondsenwerving kan u terugvinden via de volgende link:

<https://www.econova.com/nl/project/lsg-invest-petit-chene>

1. Update over Deel IV

In een inflatoire economische context en gezien de stijging van de spaarrente hebben de emittent, de aanbieder en de ondersteunende onderneming besloten de jaarlijkse rentevoet te verhogen tot 7%/ Dit percentage was aanvankelijk vastgesteld op 5%, zoals uiteengezet in 6°, A Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten, Deel IV – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten van de Informatienota.

Deze wijziging is van toepassing op zowel voorgaande als toekomstige investeringen in deze fondsenwerving.

2. Update over Deel III

Gezien de wijziging van de bestemming van de opgehaalde bedragen (Deel III – Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten, B. Redenen voor de aanbidding, 1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen), is besloten het minimumbedrag waarvoor het aanbod wordt uitgebracht (succesdrempel) te herzien tot € 1.850.000¹ (Deel III, A. Beschrijving van de aanbidding, Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht (succesdrempel)).

Deze rubriek moet nu als volgt weergegeven worden: *“De middelen die in het kader van dit aanbod worden ingezameld, zullen de bouw van de **open** ruwbouw van Blok B (15 appartementen) van de residentie “Petit Chêne” financieren.”*,

en niet:

*“De middelen die in het kader van dit aanbod worden ingezameld, zullen de bouw van de **gesloten** ruwbouw van Blok B (15 appartementen) van de Residentie “Petit Chêne” financieren.”*, zoals in de Informatienota van 18/01/2023 is weergegeven.

De financieringsbehoefte voor de voltooiing van de open ruwbouw van Blok B, diverse vergoedingen, stedenbouwkundige lasten, financiële kosten voor het eerste jaar & Ecco Nova-commissie, constitutie van het recht om te bouwen wordt geraamd op 2.200.000 EUR (Deel III.B.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).

Indien de succesdrempel wordt bereikt (1.850.000 EUR), zal het saldo het mogelijk maken de voltooiing van de gesloten ruwbouw van Blok B te financieren, alsook een reserve te vormen die kan gebruikt worden in geval van onvoorziene gebeurtenissen en/of voor de voortzetting van de Residentie “Petit Chêne”.

3. Update over Deel V

De opschortende voorwaarde met betrekking tot de succesdrempel voor fondsenwerving wordt als volgt geactualiseerd:

Indien het volledige bedrag van de fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden van de ECCO NOVA website) niet volledig is onderschreven op 13/04/2023 om 23u59, zullen de Investerings die reeds zijn gestort op de ECCO NOVA FINANCE geblokkeerde rekening op naam van LSG INVEST worden terugbetaald aan de investeerders. Als het bedrag van 1.850.000 euro is opgehaald, wordt de campagne echter verlengd tot 10/05/2023 om 23u59.

¹ Het bedrag van het hypotheekmandaat (vermeld in Deel 1.1) zal derhalve in hoofdsom tussen € 1.600.000 en € 2.250.000 liggen.

4. Update over Bijlage 1

Gezien de verhoging van de jaarlijkse rente tot 7% is het indicatieve aflossingsschema voor een investering geactualiseerd (zie onderstaande tabel).



AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	7,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/05/2023	€ 0,00			€ 1.000
1/05/2024	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/05/2025	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/05/2026	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.210,00	€ 210,00	€ 1.000,00	

Recht van herroeping

Overeenkomstig artikel 15 van de Wet van 11 juli 2018 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, hebben beleggers die vóór de publicatie van dit Supplement hebben belegd, het recht om hun aanvaarding in te trekken gedurende twee werkdagen na de publicatie van dit Supplement, d.w.z. uiterlijk op **01/02/2023 om 23u59**.

Investeerders die hun herroepingsrecht willen uitoefenen, moeten Ecco Nova Finance BV vóór het verstrijken van de termijn per e-mail informeren op info@econova.com. Het betaalde bedrag wordt zonder rente terugbetaald binnen 10 werkdagen na ontvangst door Ecco Nova Finance BV van de e-mail van de investeerder en wordt teruggestort op de rekening die de investeerder bij de betaling in zijn gebruikersaccount op het Ecco Nova platform heeft ingevuld.

**AANVULLENDE INFORMATIENOTA MET BETREKKING TOT HET AANBOD VAN
GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET OPTIE TOT VERVROEGDE TERUGBETALING AANGEBODEN
DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAALBEDRAG VAN 2.500.000 EUR MET BETREKKING TOT
DE FINANCIERING VAN LSG INVEST.**

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

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING GEHEEL 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.***

21/03/2023

Introductie

Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance BV. Dit document is een aanvulling op de Informatienota van 18/01/2023 met betrekking tot de openbare aanbieding van gestandaardiseerde leningen met de mogelijkheid van vervroegde aflossing (De “**Informatienota**”), alsmede op de aanvulling op de Informatienota van 30/01/2023 (de “**Aanvullende Informatienota**”) en moet in samenhang met de Informatienota en de Aanvullende Informatienota worden gelezen.

Context en doel van dit document

Het doel van dit document is om Deel IV van de Informatienota en Bijlage 1 te actualiseren.

Op het moment van schrijven van deze aanvulling op de Informatienota is het bedrag dat via de Aanbieding is opgehaald € 1.345.500. De link naar deze fondsenwerving is beschikbaar via de volgende link: <https://www.econova.com/nl/project/lsg-invest-petit-chene>

1. Aanpassing van Deel IV

In een inflatoire economische context en gezien de stijging van de spaarrente hebben de emittent, de aanbieder en de ondersteunende onderneming besloten de jaarlijkse rentevoet te verhogen tot 8%. Deze rentevoet was oorspronkelijk vastgesteld op 5% zoals uiteengezet in 6°A Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten, Deel IV – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten van de Informatienota. Dit percentage was ten tijde van de publicatie van de aanvulling bij de informatienota verhoogd tot 7%.

Deze wijziging is van toepassing op zowel vroegere als toekomstige investeringen in deze fondsenwerving.

2. Aanpassing van Bijlage 1

Gezien de verhoging van de jaarlijkse rente tot 8% is het indicatieve aflossingsschema voor een investering aangepast (zie hieronder).

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	8,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/05/2023	€ 0,00			€ 1.000
1/05/2024	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/05/2025	€ 80,00	€ 80,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/05/2026	€ 1.080,00	€ 80,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.240,00	€ 240,00	€ 1.000,00	

Herroepingsrecht

Overeenkomstig artikel 15 van de Wet van 11 juli 2018 betreffende de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op gereglementeerde markten, hebben beleggers die vóór de publicatie van deze Aanvulling hebben geïnvesteerd, het recht om hun aanvaarding gedurende twee werkdagen na de publicatie van deze Aanvulling, d.w.z uiterlijk op **23/03/2023 om 23:59 uur**, te herroepen.

Beleggers die hun recht op herroeping willen uitoefenen, moeten Ecco Nova Finance BV per e-mail informeren vóór het verstrijken van de termijn op info@econova.com. Het betaalde bedrag zal zonder rente worden 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 bij de betaling in zijn gebruikersaccount op het Ecco Nova platform heeft ingevuld.

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

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)
Bureau 14 0723435797 Rue des Prés 87 4802 Heusy BELGIQUE Représenté directement ou indirectement par : Jerry Tilman Expert comptable Rue des Prés 87 4802 Heusy BELGIQUE	50192648 11200870	A B

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	42.816	
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
10/15	6.224	
10/11	2.000	
110		
111	2.000	
12		
13		
130/1		
1311		
1312		
1313		
1319		
132		
133		
14	4.224	
15		
19		
16		
160/5		
160		
161		
162		
163		
164/5		
168		

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
17/49	<u>36.593</u>	
17		
170/4		
172/3		
174/0		
175		
176		
178/9		
42/48	36.593	
42		
43		
430/8		
439		
44	18.853	
440/4	18.853	
441		
46		
45	1.056	
450/3	1.056	
454/9		
47/48	16.684	
492/3		
10/49	42.816	

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

COMPTE DE RÉSULTATS

Produits et charges d'exploitation

Marge brute
 Dont: produits d'exploitation non récurrents
 Chiffre d'affaires
 Approvisionnements, marchandises, services et biens divers
 Rémunérations, charges sociales et pensions
 Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles
 Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)
 Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)
 Autres charges d'exploitation
 Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration
 Charges d'exploitation non récurrentes

(+)/(-)

Codes	Exercice	Exercice précédent
9900	7.592	
76A		
70		
60/61		
62		
630		
631/4		
635/8		
640/8	1.248	
649		
66A		
9901	6.345	
75/76B		
75		
753		
76B		
65/66B	1.065	
65	1.065	
66B		
9903	5.280	
780		
680		
67/77	1.056	
9904	4.224	
789		
689		
9905	4.224	

Bénéfice (Perte) d'exploitation

Produits financiers

Produits financiers récurrents
 Dont: subsides en capital et en intérêts
 Produits financiers non récurrents

Charges financières

Charges financières récurrentes
 Charges financières non récurrentes

Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts

Prélèvement sur les impôts différés

Transfert aux impôts différés

Impôts sur le résultat

Bénéfice (Perte) de l'exercice

Prélèvement sur les réserves immunisées

Transfert aux réserves immunisées

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

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	4.224	
(+)/(-)	(9905)	4.224	
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	4.224	
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

N°	0752646061	M-app 6.5
----	------------	-----------

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRLOT Pierre-Yves Rue Joseph Dejardin 70 4020 Liège-4020 BELGIQUE Début de mandat : 2020-11-16	Fin de mandat :	Administrateur
--	-----------------	----------------

SIZAIRE Quentin Sur les Haies 57 4920 Aywaille BELGIQUE Début de mandat : 2020-11-16	Fin de mandat :	Administrateur
---	-----------------	----------------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>1.008</u>	
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>8.363</u>	
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	<u>15.014.409</u>	
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
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		

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
	17/49	<u>15.018.780</u>	
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	

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

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	

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 affectées 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.

RISICOANALYSE

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie	Vastgoed	3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaïek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 4 ; Bio-methanisatie = 2
Status van de vergunning		5	5	Vergunning PU/90625 G verkregen in december 2021 voor het slopen van een carport en het bouwen van een gebouw met drieëntwintig appartementen en een commerciële ruimte.
Ervaring van de projectontwikkelaar		3	4	Laurence Beckers is sinds 4 jaar actief in vastgoed en heeft de volgende vastgoedprojecten opgestart: - De verbouwing en renovatie van een pand tot een Business Center in Verviers (La Grande Salle); - De verbouwing van een gebouw tot 3 appartementen en 1 commerciële ruimte in Heusy; - De vastgoedontwikkeling van 8 flats in Oreya, waarvan de bouw momenteel aan de gang is (momenteel bevinden ze zich in de fase ruwbouw).
TOTAAL	3,7			

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	12,3%	2	5	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Geraamde brutomarge op basis van geschatte projectwaarde	32,5%	2	10	Uitsluiting onder 20% ; 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 40% = 3 ; 40 tot 45% = 4 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	77,9%	2	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; Uitsluiting boven 80% Loan-to-value = Leningen nodig om Blok B te voltooien/ Marktwaarde van Blok B gefinancierd door deze aanbieding.
Dekkingsgraad van de financiering		1	10	Gelijk aan of groter dan 100% = 5 ; Minder dan 100% = 1
Voorverkoop	17,4%	1	5	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	3 tot 4 maanden	3	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	36 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

Voorwaarden voor het beschikbaar stellen van middelen & verplichting tot vervroegde aflossing	Zie commentaar	5	5	De vrijgave van de eerste schijf van de lening (500.000 euro) vindt plaats na de opheffing van de opschortende voorwaarden. De middelen zullen vervolgens in schijven van 200.000 euro aan de Projectontwikkelaar ter beschikking worden gesteld via een kennisgeving per mail, bij de ontvangst van een boekhoudkundige export van de bouwkosten en diverse vergoedingen (op basis van facturen excl. BTW in verband met het Project) alsook een verslag waarin de voortgang van het Project en de gemaakte/ te maken kosten voor het Project (bouw, diverse vergoedingen, enz.) worden beschreven. LSG Invest verbindt zich ertoe bij de verkoop van de eenheden het kapitaal geheel of gedeeltelijk vooraf terug te betalen en dit voor 95% van de opbrengst van deze verkopen (enkel op het constructiegedeelte). De terugbetaling vindt plaats uiterlijk 30 dagen na elke desbetreffende vrijgave.
Hypothecaire inschrijving	Zie commentaar	5	40	Ja = 5 ; Nee = Niet van toepassing Hypothecaire inschrijving in eerste rang tot 250.000 € en een hypotheekmandaat voor het saldo.
TOTAAL	3,42			

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,71	3	
Financiële criteria	3,42	5	
TOTAAL	3,53		

RISICONIVEAU	2	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	☒
Initieel aangifteformulier EPB	☒
Afstand van het toetredingsrecht	☒
Aankoopakte van de grond	☐ Niet van toepassing