

INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 200.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN AETERRA LAND

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: 04/08/2022

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 naamloze 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 laatsten.

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

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

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

ECCO NOVA FINANCE en AETERRA LAND 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 aanbieder

Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, 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 AETERRA LAND

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verskillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van AETERRA LAND 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 AETERRA LAND

- **Risico's in verband met de situatie op de vastgoedmarkt**

De rentabiliteit van projecten waarvan de grond in het bezit is van AETERRA LAND zal afhangen van de reële evolutie van de vastgoedmarkt. De evolutie van de vastgoedmarkt kan worden beïnvloed door de huidige economische situatie, zoals inflatie en de stijging van de rentevoeten, die de terugbetalingscapaciteit van de uitgevende instelling kunnen beïnvloeden.

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

De financiële prestaties van AETERRA LAND kunnen worden beïnvloed als gevolg van niet-naleving van de contractuele verplichtingen van de betrokken partijen bij de te ontwikkelen projecten.

- **Risico verbonden aan de toekomstige schuldenlast van AETERRA LAND**

Per 29-06-2022 bedraagt de schuld van AETERRA LAND - exclusief intercompany-schulden - 584.608 euro. Nadien is een banklening van € 760.000 toegekend om de aankoop van het gebouw waarop deze operatie betrekking heeft, te financieren. Daarnaast is dit aanbod bedoeld om € 200.000 aan gestandaardiseerde leningen op te halen. De ING-lening en dit aanbod zullen de huidige schuld van AETERRA LAND aanvullen, waarbij het saldo van de begroting wordt gefinancierd door de Holding AETERRA BV.

- **Risico verbonden aan het niet verkrijgen van de nodige vergunningen voor de uitvoering van het beoogde project**

Het doel van de financieringsoperatie van dit aanbod is om de aankoop van een gebouw te financieren waarmee projectontwikkelaar AETERRA een residentieel vastgoedproject kan ontwikkelen. In dit stadium van dit aanbod is het project in kwestie een project waarvoor verschillende vergunningen nodig zijn (sectorplan, stedenbouwkundige vergunning) voordat het kan worden uitgevoerd. Het risico bestaat dus dat de vergunningen later dan verwacht worden afgegeven of dat het betreffende project de vergunningen nooit krijgt. Het niet verkrijgen van vergunningen zou het voor de kredietnemer moeilijk maken om de aangegane leningen terug te betalen.

- **Verzekering en onverzekerde risico's**

Een aantal verzekeringen wordt door AETERRA LAND afgesloten. Niet alle risico's met betrekking tot het gebouw en het geplande project zijn echter verzekeraar. Natuurrampen, terroristische aanslagen en oorlogen zijn bijvoorbeeld niet verzekeraar. Ook kan een verzekering geen volledige dekking bieden voor specifieke gevaren. Ook kan de evolutie van de verzekeringsmarkt een impact hebben op het niveau van de verzekeringspremies en op de verzekeraarheid van risico's. Dit kan een negatieve impact hebben op de financiële situatie van AETERRA LAND. Er is ook het risico van schade die door de verzekering wordt gedekt, maar waarvan de omvang groter zou zijn dan de dekking.

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

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

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

- Afwezigheid van hypotheekgaranties

Aan het aangeboden beleggingsinstrument is geen hypotheekgarantie verbonden.

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

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

- Achterstelling

Als onderdeel van de uitvoering van de verschillende projecten is afgesproken dat de Aandeelhouders van de Projectontwikkelaar een eigen inspanning leveren van 530.750 euro, als volgt verdeeld:

- Geplaatst kapitaal: 25.000 euro;

- Achtergestelde lening(en): 505.750 euro, per 29/06/2022.

Terugbetaling van de door Ecco Nova Finance verstrekte lening heeft voorrang op de terugbetaling van voorschotten op de lopende rekening van de partner of enige andere lening van de Aandeelhouders. Dienovereenkomstig kunnen dergelijke voorschotten en andere schulden pas aan de Aandeelhouders worden terugbetaald nadat de lening volledig is terugbetaald.

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 Aeterra Land een risiconiveau 4 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

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

A. Identiteit van de uitgevende instelling

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurlly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	<p>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.</p> <p>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).</p>
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 Sizaire: 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 ° in het laatste volledige boekjaar.
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.	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>	<i>Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.</i>
----	---	---

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 30/06/22, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat : - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast € 22.200.722,35 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 AETERRA LAND zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan AETERRA LAND 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 AETERRA LAND €.

2° Identiteit van het onderliggend actief

1°	Handelsnaam	AETERRA LAND								
	Rechtsvorm	BV								
	Ondernemingsnummer	775341091								
	Land van herkomst	BELGIE								
	Adres	HEKERS 50, 9052 GENT								
	Website	https://aeterra.be/								
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en het onderliggend actief	VASTGOEDONTWIKKELING								
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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AETERRA BV</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		AETERRA BV	100				
% aandelen										
AETERRA BV	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	Uitstaande lening van AETERRA BV aan AETERRA LAND van EUR 505.750,00 gedateerd 29/06/2022.								
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	Carl Maes en Mathias Meert voeren de dagelijkse leiding								
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;	De vennootschap werd opgericht op 05/10/2021, er werd dus 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	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.								

	op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	
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.	/

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>	AETERRA LAND is een vennootschap opgericht op 05/10/2021 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.
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 Aeterra Land 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 Aeterra Land verklaart dat haar eigen vermogen € 25.000 en haar schuldenlast € 1.090.357,76 bedraagt op 29/06/2022. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden: € 492.977,75 • 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar: € 597.380,01 Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 44 – Handelsschulden: € 91.630,01 • 48 - Overige schulden: € 505.750,00
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.	AETERRA LAND is een vennootschap opgericht op 05/10/2021 en heeft derhalve nog geen jaarrekening.

Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	€ 200.000
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	€ 185.000
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 500
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 2.000
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen € 500 € en € 2.000 per schijf van € 500 , plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</p> <p>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.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p>
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	05/08/2022
	Sluitingsdatum van het aanbod	<p>19/08/2022</p> <p>Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op deze datum maar de slaagdrempel vastgelegd op € 185.000 wel werd bereikt, zal het aanbod worden verlengd tot 26/08/2022.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 19/08/2022, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>
	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	<p>15€ incl. BTW</p> <p>Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p>

B. Redenen voor de aanbidding

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

De fondsen die in het kader van dit bod worden opgehaald, zullen het mogelijk maken om de aankoop van een pand in Deinze gedeeltelijk te financieren met als doel het om te vormen tot een woonproject met hoge energieprestatie van minimum 33 appartementen.

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;

Het project vereist een totale investering van € 1.045.000.

Het maximale bedrag van dit aanbod is dus niet voldoende om dit project uit te voeren en zal worden aangevuld met andere financieringsbronnen, vermeld in het volgende punt.

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

De financieringsbronnen van de investering zijn de volgende:

Beoogde financieringsstructuur	€ 1 045 000,00
Eigen middelen	€ 85 000,00
Fondsenwerving via Ecco Nova	€ 200 000,00
Banklening	€ 760 000,00

In het geval het geheel aan beoogde middelen niet is opgehaald via dit aanbod van gestandaardiseerde leningen maar de succesdrempel wel is bereikt, dan verbindt AETERRA LAND, via AETERRA BV, zich ertoe de financiering aan te vullen.

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 eerste annuïteit wordt uitbetaald op 01/09/2023.
	Duur van het beleggingsinstrument	7 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	De aflossing van het kapitaal vindt plaats op de vervaldag van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald, conform onderstaande aflossingstabel. AETERRA LAND heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk terug te betalen. Deze vervroegde aflossing - geheel of gedeeltelijk - kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overmaking van de door ECCO NOVA FINANCE aan AETERRA LAND uitgeleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder verschuldigde looptijden zijn nagekomen op tijd en volledig.

	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.
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	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 9%. De interesten beginnen te lopen op 01/09/2022 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.</p> <p>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.</p>
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduitkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

AFLOSSINGSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1 000
Duur (in jaren)	7
Rentevoet	9,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/09/22	€ 0,00			€ 1 000
1/09/23	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/09/24	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/09/25	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/09/26	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/09/27	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/09/28	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1 000,00
1/09/29	€ 1 090,00	€ 90,00	€ 1 000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1 630,00	€ 630,00	€ 1 000,00	

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

A. Identiteit van de garant

1°	Handelsnaam	AETERRA
	Juridische vorm	Besloten Vennootschap
	Ondernemingsnummer	0758.953.239
	Land	België
	Adres	Hekers 50 9052 Gent
	Website	https://aeterra.be/nl/
2°	Beschrijving van de activiteiten van de garant	Bestuur en beheer van ondernemingen
3°	Identiteit van de personen welke in bezit zijn van meer dan 5% van het kapitaal van de garant.	Carl Maes: 37,5% Mathias Meert: 37,5% Kevin Vanden Berghe: 12,5% Tim Vanden Berghe : 12,5%
4°	Met betrekking tot de transacties gesloten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° en/of verbonden personen andere dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die — afzonderlijk of in hun geheel beschouwd — van belang zijn voor de garant. Wanneer de transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgesloten, leg uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of het percentage waarvoor de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling komen; of een passende negatieve verklaring	Achtergestelde lening van Westgate Services BV € 225.000; Achtergestelde lening van M&M Consultancy BV van 225.000 ; Achtergestelde lening van Unimontis BV de € 150.000; Achtergestelde lening van Unimontis BV de € 200.000.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de garant (vermelding van de vaste vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of	Westgate Services BV, vertegenwoordigd door Carl Maes, bestuurder;

	zaakvoerders die rechtspersonen zijn), van de leden van het directiecomité en van de afgevaardigden van het dagelijks bestuur	M & M CONSULTANCY BV, vertegenwoordigd door Mathias Meert: bestuurder ; UNIMONTIS BV, vertegenwoordigd door Kevin Vanden Berghe : bestuurder.
6°	Voor het volledige laatste boekjaar, het totale bedrag van de vergoeding van de personen bedoeld in 5°, evenals het totale bedrag van de bedragen die door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen elders zijn voorzien of geboekt voor de betaling van pensioenen, pensioen of andere voordelen, of een passende negatieve verklaring	De onderneming is opgericht op 01/12/20, er is geen enkele vergoeding overgemaakt, voorzien of toegekend, voor de personen gevisieerd in artikel 5°.
7°	Met betrekking tot de personen bedoeld in 5°, vermelding van elke veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring	De onder 5° bedoelde personen zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° tot 5°, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.
9°	Indien van toepassing, identiteit van de auditor	/

B. Financiële informatie met betrekking tot de garant

1°	In het geval dat de rekeningen van één of beide boekjaren niet werden gecontroleerd overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1° van de wet van [...] 2018, de volgende verklaring: <i>"Deze jaarrekening is niet gecontroleerd door een auditor en zijn niet onderworpen aan onafhankelijke verificatie. »</i>	De onderneming AETERRA is een onderneming opgericht op 30/11/2020 en beschikt derhalve niet over jaarrekeningen.
2°	Verklaring van de uitgevende instelling waarin wordt verklaard dat haar netto werkkapitaal vanuit haar oogpunt voldoende is in verhouding tot haar huidige verplichtingen of, zo niet, uitlegt hoe zij voornemens is de noodzakelijke aanvulling te verstrekken	De onderneming Aeterra verklaart dat ,vanuit haar perspectief, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar actuele verplichtingen.
3°	Verklaring over het niveau van het eigen vermogen en de schuldenlast (waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen gegarandeerde of ongedekte schuld en gegarandeerde of ongedekte schuld) op een datum niet meer dan 90 dagen vóór de datum van opstelling van het document. Schulden omvatten ook indirecte schulden en voorwaardelijke schulden	De onderneming AETERRA verklaart dat haar eigen vermogen € 300.000,00 bedraagt en haar schuldenlast € 1.238.000,00 bedraagt op 30/06/22 (niet geconsolideerde situatie). De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> • 173 – Kredietinstellingen: €218.000,00 • 174– Achtergestelde leningen meer dan één jaar: € 1.020.000,00.
4°	Elke belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening bedoeld in 1° hierboven betrekking heeft, of gepaste negatieve verklaring	/

2° Korte omschrijving van de omvang en aard van de waarborg;

Alle toezeggingen van de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door:

- De verbintenis van AETERRA als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, als garantie, van de door de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen. In dit verband is tussen Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat AETERRA zich jegens ECCO NOVA FINANCE als hoofdelijk medeschuldenaar, als waarborg (solidariteitszekerheid), verbindt aan de door de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE aangegane verbintenissen.

- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om niet over te gaan tot de uitkering van dividenden vóór de volledige terugbetaling van de lening toegekend door ECCO NOVA FINANCE, onder voorbehoud van deze leningsovereenkomst.

- De toezegging van AETERRA als hoofdelijke medeschuldenaar, om niet over te gaan tot uitkering van dividend vóór volledige terugbetaling van de door ECCO NOVA FINANCE verstrekte lening aan de projectontwikkelaar, onderwerp van deze leningsovereenkomst.

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

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

1) Opschortende voorwaarde gekoppeld aan de drempel voor fondsenwerving:

Indien het volledige bedrag van de Fondsenwerving (zoals gedefinieerd in artikel 2 van de algemene gebruiksvoorwaarden van de ECCO NOVA-website) niet volledig is ingeschreven op 19-08-2022, zullen de Investerings reeds betaald op de geblokkeerde rekening op naam van AETERRA LAND worden terugbetaald aan investeerders. Als het bedrag van € 185.000 is opgehaald, wordt het aanbod echter verlengd tot 26-08-2022.

De middelen zullen ter beschikking worden gesteld aan AETERRA LAND indien aan alle opschortende voorwaarden is voldaan binnen de termijn, uiterlijk op 12/09/2022. Anders worden de reeds gestorte investeringen en administratiekosten op de geblokkeerde rekening op naam van AETERRA LAND terugbetaald aan de investeerders.

BIJLAGEN

Gedetailleerde risicoscore

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
Ervaring van de projectontwikkelaar	Goed	4	4	aeTerra is een jonge ontwikkelaar, maar de aandeelhouders hebben stevige ervaring (financieel, technisch) in de Belgische vastgoedsector.
TOTAAL Technische criteria			3,4	

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	8%	1	5	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Ratio Eigen vermogen / Quasi eigen vermogen post Ecco Nova lening	71%	5	3	0 à 25% = Uitsluiting ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Geraamde brutomarge van het beoogd project	21%	1	10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 45% = 3 ; + 45% = 5
Ratio Loan-to-Value (bij aankoop)	83%	1	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; 81 à 95% = 1 Uitsluiting boven 95%
Voorverkoop	Niet van toepassing			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	Vanaf 01/09/2022	5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling	Terugbetaling kapitaal aan het einde	2	5	Constance afschrijving van kapitaal = 5 ; Constance annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	84 maanden (7jaar)	2	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
Garanties	codebitie aeTerra. Score 28	1	10	Indien geen waarborg = 1; Indien wel waarborg = Graydon score in % gedeeld door 20 ; Hypotheekregistratie/hypotheekmandaat = 5 ; Regionale lening = 3
TOTAAL Financiële criteria			1,7	

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	3,44	3	
Financiële criteria	1,73	5	
TOTAAL		2,4	

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

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

Administratief checklist	Opmerkingen
Bouwvergunning	<input type="checkbox"/> NVT
Initieel aangifteformulier EPB	<input type="checkbox"/> NVT
Afstand van het toetredingsrecht	<input type="checkbox"/> NVT
Aankoopakte van de grond	<input checked="" type="checkbox"/> Project aankoopakte