

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang heeft gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

RISICOWAARSCHUWING

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2). U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

(1) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

(2) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

Niet-ervaren beleggers hebben recht op een bedenktijd waarin zij hun beleggingsaanbod of hun blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken, zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling en verstrijkt na vier kalenderdagen.

Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod willen intrekken, naar het volgende e-mailadres: invest@econova.com.

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY11HJC390C73 FCM23052
Projecteigenaar en naam van het project	Fulgor Immo NV 0444.676.803
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne bedraagt € 600.000. Het maximum op te halen bedrag is € 1.000.000.
Uiterste datum	Het aanbod sluit op 13 december 2023, met een mogelijke verlenging tot 27 december.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: FULGOR IMMO NV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0444.676.803
	Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap (NV)
	Contactgegevens	Website: / Adres van de hoofzetel: Louizalaan 489, 1050 Elsene



		E-mailadres: admin@dv-consult.be Telefoonnummer: 02/499.00.01
Eigendom	<pre> graph TD DV[DV COMPANY NV] -- 90% --> DVND[DENIS VANDAMME] FIM[FULGOR IMMO NV] -- 100% --> DV </pre>	Fulgor Immo werd opgericht op 5 juli 1991 en werd op 26 juli 2021 voor 100% overgenomen door DV Company.
Bestuur		De bestuurder van Fulgor Immo is DV CONSULT & MANAGEMENT BV (0675.483.353), met mevrouw Jeanette Perau als vaste vertegenwoordiger.
b)	<p>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</p> <p>“De projecteigenaar verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.”</p> <p>Mevrouw Jeanette Perau, financieel directeur van Fulgor Immo, gaf Ecco Nova informatie over de projecten, de kredietnemer en de garant.</p> <p>“De verklaring van deze bovengenoemde personen met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in [bijlage [I]].</p>	
c)	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</p> <p>Fulgor Immo is een onderneming die actief is op de Brusselse vastgoedmarkt, boordevol vastgoedherontwikkelingsprojecten en die zich toelegt op de aankoop, renovatie, verhuur en wederverkoop van vastgoed.</p>	
d)	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</p> <p>De jaarrekeningen van het afgelopen boekjaar zijn beschikbaar via de volgende hyperlink: LINK</p> <p>Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022 en is niet gecontroleerd door een bedrijfsrevisor en niet onderworpen aan een onafhankelijke beoordeling.</p>	

e) Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
	Jaar -3	Jaar -2	Jaar -1 31/12/2022
i) Omzet	Niet beschikbaar	Niet beschikbaar	794.757 €
ii) Jaarlijkse nettowinst			5.180 €
iii) Totale activa			7.454.535 €
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge			Brute : 24% Nette : 1%
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen			Dettes = 7.227.656 € Fonds propres = 226.879 € Ratio de solvabilité = 3%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio			29,32
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)			173.232 €
viii) Rendement op eigen vermogen			2,28%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa			0%

* OPMERKING :

Fulgor Immo werd overgenomen door DV Company met ingang van 26 juli 2021. De bovenstaande ratio's houden geen rekening met meerwaarden op de vaste activa in de portefeuille van Fulgor Immo.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken					
In het kader van dit aanbod zijn/worden vijf gebouwen aangekocht voor renovatie en verbouwing tot wooneenheden, voordat ze worden verkocht. De opgehaalde middelen zullen worden gebruikt om de investeringskosten van de vijf projecten gedeeltelijk te financieren. De vijf projecten en de omvang van de geplande werkzaamheden worden hieronder gepresenteerd:					
	Wéry	Pieter	Beckers	Hennin	St. Bernard
Ligging	Elsene	Vorst	Etterbeek	Elsene	Sint-Gillis
# eenheden	2 woningen	8 appartementen en 1 handelsruimte	3 appartementen	8 appartementen	4 appartementen
Werkzaamheden	Isolatie & vervanging van de ramen	Algemene isolatie	Isolatie, vervanging van de ramen & installatie van een ventilatiesysteem	Isolatie, vervanging van de ramen & installatie van een ventilatiesysteem	Isolatie & vervanging van de ramen

DEEL B – BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET CROWDFUNDINGPROCES EN DE VOORWAARDEN VOOR DE MOBILISATIE VAN DE FONDSEN

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 600.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener De Projectontwikkelaar of de crowdfunding dienstverlener heeft geen eerdere aanbieding gedaan voor het crowdfunding project.	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 10 november 2023 om 12.00 uur. De sluitingsdatum van het bod is vastgelegd op 13 december 2023 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 27 december 2023 om 23:59 uur als de succesdrempel (€600.000) wordt bereikt op 13 december 2023 om 23:59 uur. Tot slot zal het bod vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 13/12/2023 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde fondsen terugbetaald aan de investeerders. Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de

		aanbieding te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen. In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 1.000.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Fulgor Immo draagt €329.996 eigen middelen bij in de aankoopkosten van de gebouwen. De financieringskosten van €725.252 zullen ook gedekt worden door eigen middelen van de Groep.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 30/09/2023 verklaart Fulgor Immo SA : <ul style="list-style-type: none"> • Dat haar eigen vermogen € 4.013.109 bedraagt, rekening houdend met niet uitgedrukte latente meerwaarden (€ 3.567.344) en voorschotten van Denis Vandamme (€ 14.500). • Dat haar schuld € 8.232.878 bedraagt, waarvan € 87.641 op korte termijn (kortlopend deel van de langetermijnschuld, handelsschulden, overlopende rekeningen) en € 8.145.238 op lange termijn (financiële schuld). Dit crowdfundingaanbod en de bankschulden van de projecten zullen de schuldratio verder doen stijgen (€11.361.628).

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project Risico's verbonden aan de projecten: <ul style="list-style-type: none"> • Risico's in verband met stijgende bouwkosten in de vastgoedsector • Risico's in verband met belanghebbenden • Verzekerings- en niet-verzekerde risico's • Risico's verbonden aan andere vastgoedprojecten van Fulgor Immo • Risico's verbonden aan de noodzaak om de huurders uit te zetten
Type 2	Risico verbonden aan de sector <ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan de evolutie van de vastgoedmarkt • Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten
Type 3	Risico op wanbetaling <ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan de schuldenlast van Fulgor Immo • Risico's van het niet verkrijgen van volledige of gedeeltelijke terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of contractuele rente in geval van wanbetaling door Fulgor Immo.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging <ul style="list-style-type: none"> • 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
Type 5	Risico op faling van het platform Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. 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, 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.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering <ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop
Type 7	Andere risico's Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument: <ul style="list-style-type: none"> • Bullet lening • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

- Gebrek aan diversificatie

De risicoscore en details over de risico's van dit aanbod zijn als bijlage toegevoegd.

DEEL D – INFORMATIE OVER HET AANBIEDEN VAN EFFECTEN EN INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN VOOR CROWDFUNDINGDOELEINDEN

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van:</p> <p>€ 1.000.000</p> <p>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties: De terugbetaling van de lening heeft voorrang op de terugbetaling van interco-, aandeelhouders- en bestuurdersleningen (in het bijzonder Avances Denis Vandamme).</p> <p>Looptijd van de lening: 36 maanden.</p>
b)	Inschrijvingsprijs	<p>De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 1.000.000.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.</p> <p>De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.</p>
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	<p>De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ ("Hoe te beleggen").</p> <p>Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de belegger een bevestigingse-mail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving worden uitgevoerd.</p>
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel voor fondsenwerving, d.w.z. €600.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode. <p>Deze voorwaarden zullen uiterlijk op 13/12/2023 worden opgeheven.</p> <p>Ecco Nova biedt geen bewaarnemingsdiensten aan.</p>
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant een rechtspersoon?	/
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant	DV Comany NV 0539.860.824
	iii) Aard van de garantie en de daaraan verbonden voorwaarden	De verbintenis van DV Comany SA, als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, voor de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)	
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	<p>De bruto rentevoet is 9%.</p> <p>Bij laattijdige terugbetaling wordt deze rentevoet verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van vertraging.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op interesten ontvangen op leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is bevrijdend, wat betekent dat de investeerder deze belasting niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Zie aflossingstabel in bijlage
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	<p>Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>Het kapitaal wordt op de vervaldag terugbetaald (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>De rente begint te lopen op 01/01/2024 en is onderworpen aan een respijtperiode tussen het moment van inschrijving en die datum.</p> <p><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u></p>

	<p>Fulgor Immo heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen.</p> <p>Deze - gehele of gedeeltelijke - vervroegde terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overboeking van de fondsen die aan Fulgor Immo zijn geleend door ECCO NOVA FINANCE en op voorwaarde dat alle vervaldata voordien tijdig en volledig zijn nagekomen.</p> <p>De toepassing door Fulgor Immo van deze clausule van vervroegde terugbetaling zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders en dit zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door haar toegekende lening heeft ontvangen.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf moeten worden betaald, in alle gevallen waarin de wet voorziet.</p>
Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Gegevens van het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), Clos Chanmurly 13, 4000 Luik, BE.0649.491.214.

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten Geen
d)	Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) Niet van toepassing.

DEEL G – INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE LENINGEN – NIET VAN TOEPASSING

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/project/fulgor-immo
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com .

BIJLAGEN:

- Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.
- Indicatief terugbetalingsschema
- Risicoscore van het aanbod
- ECCO SCORE

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Jeanette Perau, vaste vertegenwoordiger van DV Consult & Management BV (Bestuurder Fulgor Immo NV), verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van Nov 8, 2023 te Brussels

Naam, Voornaam

Jeanette Perau

Handtekening

Jeanette Perau
Jeanette Perau (Nov 8, 2023 12:37 GMT+1)

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	9,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
0	€ 0,00			€ 1.000
1	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
2	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
3	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

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

<p>Type 1</p>	<p>Risico verbonden aan het project</p> <p>Risico's verbonden aan de projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's in verband met stijgende bouwkosten in de vastgoedsector <p>In 2022 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 2023 geaccentueerd. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 08/09/2023 is de afzetprijnsindex in de bouwnijverheid in het met 0,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 8,0%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van de door Fulgor Immo ontwikkelde projecten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's in verband met belanghebbenden <p>Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van Fulgor Immo dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.</p> <p>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.</p> <p>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 Fulgor Immo kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> Verzekerings- en niet-verzekerde risico's <p>Voor de vastgoedontwikkelingen van Fulgor Immo 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.</p> <p>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 Fulgor Immo 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's verbonden aan andere vastgoedprojecten van Fulgor Immo <p>Naast de 4 projecten waarop dit aanbod betrekking heeft, is Fulgor Immo ook actief in andere vastgoedprojecten, met een voorraad Vastgoed bestemd voor verkoop van €4.445.000 (inclusief meerwaarden). Deze andere vastgoedprojecten zijn ook onderhevig aan dezelfde risico's als deze hierboven opgesomd.</p> <p>Fulgor Immo prospecteert ook andere projecten en kan ontwikkelingsuitgaven doen voor nieuwe projecten, waarover op dit moment geen informatie beschikbaar is.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's verbonden aan de noodzaak om de huurders uit te zetten <p>Op het moment dat het huidige aanbod wordt opgesteld, zijn 4 van de 5 eigendommen die door Fulgor Immo zijn/zullen worden aangekocht bewoond door huurders. Er is een risico verbonden aan de noodzaak om de huurders uit te zetten om de werken uit te voeren, wat het verwachte tijdschema zou kunnen beïnvloeden.</p>
<p>Type 2</p>	<p>Risico verbonden aan de sector</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's verbonden aan de evolutie van de vastgoedmarkt <p>De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van Fulgor Immo 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten <p>Na jaren van bijzonder gunstige financieringsvoorwaarden in een context van nul of zelfs negatieve basisrentevoeten, hebben we de afgelopen maanden een aanzienlijke stijging van de rentevoeten gezien. Deze rentestijging heeft een tweeledig effect op projectontwikkelaars:</p> <ol style="list-style-type: none"> Directe impact op de marge van de projectontwikkelaar: De nettomarge van de projectontwikkelaar wordt direct beïnvloed door de financiële kosten die voortvloeien uit de verschillende schulden, zowel aan bevoorrechte als aan concurrente schuldeisers. Deze financiële kosten zijn geschat op basis van de huidige financieringsvoorwaarden en redelijke aannames ten aanzien van de duur van de bouw en verkoop. Als de bouw- en/of verkoopperiode verlengd zou worden, zouden de financiële kosten toenemen en mogelijk het vermogen van de ontwikkelaar om aan zijn financiële verplichtingen te voldoen in gevaar brengen. Hoe hoger de schuldenlast van de projectontwikkelaar, hoe groter dit effect. Invloed op verkoop: Stijgende rentetarieven hebben ook invloed op de koopkracht en/of rendementsdoelstellingen van potentiële kopers van eenheden die verkocht worden in het kader van gefinancierde projecten. Dit kan van invloed zijn op de werkelijke verkoopprijzen van de eenheden en de snelheid waarmee ze op de markt worden gebracht.
<p>Type 3</p>	<p>Risico op wanbetaling</p> <ul style="list-style-type: none"> Risico's verbonden aan de schuldenlast van Fulgor Immo

	<p>Op 30/09/2023 bedraagt de schuld van Fulgor Immo € 8.232.878, of 67% van het balanstotaal. De verhouding eigen vermogen bedraagt 33% (met inbegrip van de latente meerwaarden).</p> <p>Voor alle projecten van Fulgor Immo werd een financieel plan opgesteld dat aantoont dat ze de verschillende aangegane schulden kunnen terugbetalen dankzij de verwachte inkomsten. Het risico bestaat dat de inkomsten van Fulgor Immo niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat Fulgor Immo niet in staat zal zijn om de verschillende schulden terug te betalen.</p> <p>De vervaldagen van de verschillende aangegane schulden zijn gepland op basis van de verwachte schema's voor de verschillende projecten. Er bestaat echter een risico dat de vervaldagen van één of meerdere leningen een liquiditeitsrisico kunnen creëren voor Fulgor Immo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risico's van het niet verkrijgen van volledige of gedeeltelijke terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of contractuele rente in geval van wanbetaling door Fulgor Immo. <p>De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door Fulgor Immo, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.</p> <p>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 Fulgor Immo.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Als Fulgor Immo 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 Fulgor Immo 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 Fulgor Immo en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder. • Als Fulgor Immo 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 Fulgor Immo, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van Fulgor Immo definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door Fulgor Immo nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder. <p>Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door Fulgor Immo 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 Fulgor Immo. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.</p>
Type 4	<p>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
Type 5	<p>Risico op faling van het platform</p> <p>Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. 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, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.</p> <p>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.</p> <p>Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.</p>
Type 6	<p>Risico van illiquiditeit van de investering</p>

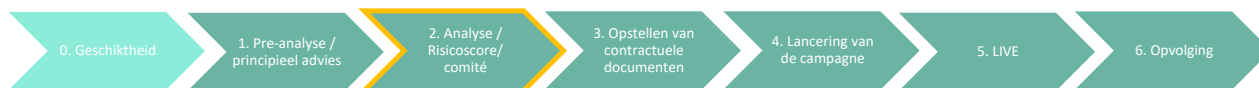
	<ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop <p>De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er 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.</p>
Type 7	<p>Andere risico's</p> <p>Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bullet lening <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling <p>Fulgor Immo 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebrek aan diversificatie <p>Voor zover de beleggingsinstrumenten gekoppeld zijn aan de prestaties van de vennootschap Fulgor Immo alleen, profiteren de houders van de schuldvorderingen met betrekking tot dit aanbod niet van de bescherming die wordt geboden door een beleggingsdiversificatiebeleid. Daarom wordt u aangeraden om slechts bedragen uit te lenen die overeenkomen met een fractie van uw beschikbare spaargeld en om uw risico te minimaliseren door uw leningen zoveel mogelijk te diversifiëren.</p>

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "FULGOR IMMO" OPGESTELD OP 07/11/2023

INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevende projecten mogelijk te maken. Om dit te realiseren, hanteren we niet alleen een duurzaamheidsbeoordeling, die het onderwerp is van onze eigen methodologie, maar ook een robuust en transparant risicoscoringsstelsel dat ons in staat stelt om het standaardrisico van elk project zo nauwkeurig mogelijk te beoordelen en dat ervoor zorgt dat onze investeerders volledig op de hoogte zijn voordat ze investeringsbeslissingen nemen.

De methodologie is gebaseerd op verschillende belangrijke fasen: een strenge voorselectie door onze investment managers, een grondige analyse gevolgd door een evaluatie op basis van een reeks gediversifieerde criteria die worden gewogen door onze analisten, en ten slotte een besluitvormingsproces door ons interne investeringscomité, eventueel aangevuld met externe experts.



Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova

Onze aanpak combineert kwantitatieve en kwalitatieve criteria om een zo volledig mogelijke risicobeoordeling te bieden.

Deze methodologie voldoet aan de eisen van de European Banking Authority (EBA) en wordt regelmatig beoordeeld door analisten en het management met het oog op voortdurende verbetering.

METHODOLOGIE

Onze methodologie is gebaseerd op een beoordelingsmodel dat statistische technieken en beoordelingselementen in het besluitvormingsproces integreert.

- ✓ Elk beoordelingscriterium krijgt een score van 1 tot 5 ;
- ✓ Elk criterium krijgt een gewicht van 1 tot 10;
- ✓ De criteria worden ingedeeld in groepen en aan elke groep wordt een gewicht toegekend (met uitzondering van de groepen die betrekking hebben op zekerheden);
- ✓ Voor elke groep wordt een gewogen gemiddelde van de punten berekend;
- ✓ Een gewogen gemiddelde van de punten voor de verschillende groepen (behalve voor de groepen met betrekking tot zekerheden) wordt berekend om een resultaat tussen 1 en 5 te verkrijgen;
- ✓ Het bekomen resultaat wordt verhoogd op basis van de score verbonden aan eventuele zekerheden.

Hoe hoger de score, hoe lager het risico op wanbetaling.

Elke score komt overeen met een risiconiveau van 1 tot 5 (zie onderstaande tabel).

De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova.

Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.



Het is belangrijk om op te merken dat, hoewel onze methodologie voor risicoscores is gebaseerd op een welomschreven kader, het gewicht dat aan elk beoordelingscriterium wordt toegekend van geval tot geval kan worden aangepast naar het oordeel van het Kredietcomité.

In dergelijke gevallen zal de betreffende parameter het onderwerp zijn van een ondersteunende toelichting.

Deze flexibiliteit wordt uitsluitend gebruikt om het risico dat inherent is aan het project in kwestie beter weer te geven.

Dankzij deze aanpak kan Ecco Nova reageren en zich aanpassen aan de specifieke kenmerken van elk project, waardoor een nauwkeurigere en betrouwbaardere beoordeling wordt gegarandeerd.

A. INFORMATIEBRONNEN

De gegevens die zijn gebruikt om deze score vast te stellen zijn afkomstig van verschillende duidelijk geïdentificeerde en geregistreerde bronnen, namelijk :

- Ecco Nova's eigen beoordeling
- Gegevens verstrekt door de projectontwikkelaar (het "management")
- Openbare gegevens
- Boekhoudkundige gegevens, al dan niet geauditeerd
- Gegevens uit onafhankelijke deskundigenrapporten van derden
- Gegevens van financiële informatieverstrekters, zoals CreditSafe

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

Als onderdeel van onze beoordeling krijgt elk project een risicoscore van 1 tot 5, die direct gekoppeld is aan de waarschijnlijkheid dat het project in gebreke valt. Onderstaand vindt u een overzicht van de scores:



RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Projecten in deze categorie vertegenwoordigen het laagste risiconiveau en worden beschouwd als zeer stabiel met een uitstekende terugbetalingscapaciteit.

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Hoewel deze projecten een iets hoger risico met zich meebrengen, blijven ze grotendeels betrouwbaar en hebben ze een goede financiële capaciteit.

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Deze projecten hebben een middelmatig risiconiveau. Hoewel ze over het algemeen solide zijn, kunnen schommelingen in hun interne of externe omgeving hun terugbetalingscapaciteit beïnvloeden.

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Projecten in deze categorie vereisen speciale aandacht. Ze kunnen nog steeds worden gefinancierd, maar gaan gepaard met een hoger risiconiveau, dat wordt gecompenseerd door een hogere rente.

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

Elk project dat deze score krijgt, wordt als te riskant beschouwd om via ons platform te worden gefinancierd en wordt daarom uitgesloten van onze selectie.

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING

Het bedrag van de toegekende lening en de looptijd ervan hangen rechtstreeks af van het resultaat van de risicoscore, net als de aangeboden rentevoet.

Hoe hoger de risicoscore, hoe hoger de kans op wanbetaling en hoe hoger de aangeboden rentevoet.

Daarnaast kunnen bepaalde individuele criteria, zoals 'Loan to Value' of kredietwaardigheid, het geleende bedrag beperken.

D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

Risicoscores worden opgesteld vóór de lancering van een aanbod en zijn specifiek voor een bepaalde situatie en context, gebaseerd op bepaalde veronderstellingen die uit deze context worden afgeleid.

Deze context kan echter in positieve of negatieve zin veranderen en het resultaat van de risicoscores kan daardoor worden beïnvloed.

Ecco Nova werkt zijn scores niet regelmatig bij, maar zal dit wel doen in het geval van een werkelijke of vermoedelijke wanbetaling.

EVALUATIE RISICOSCORES

Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Schaal van de evaluatie
Ervaring, kennis en complementariteit van het managementteam van het bedrijf	Zéér goed			Multidisciplinair team met gevarieerde profielen (CEO, CFO, COO, verkoop, sourcing)	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Ervaring en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf				Denis Vandamme is de enige aandeelhouder en heeft meer dan 20 jaar ervaring in de sector.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt				De vastgoedsector is geraakt door de stijgende rente.	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML					5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie	Goed				3	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV	10 jaar			*1/10/2013	5	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel				Belangrijke speler	3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel				Constante vraag naar gerenoveerde, instapklare woningen	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt				Concurrentiële markt	3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
SCORE TOTAAL					3,50		

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	/			Fulgor Immo werd in juli 2021 overgenomen door DV Company. De berekening van de ratio houdt rekening met het boekjaar 2022 en de recente boekhoudkundige positie op 30/09/2023.			
	4.215.325 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2022 & 31/12/2022	De boekjaren van DV Company eindigen op 30/06. De laatste 2 boekjaren werden in aanmerking genomen voor de berekening van de geconsolideerde ratio.	5	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
	7.957.470 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2023 & 30/09/2023	De omzet van Fulgor Immo in 2023 wordt geschat op een lineaire basis op basis van de tussentijdse situatie (30/09/2023)			
	6.086.397 €						
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	/			Fulgor Immo werd in juli 2021 overgenomen door DV Company. De berekening van de ratio houdt rekening met het boekjaar 2022 en de recente boekhoudkundige positie op 30/09/2023.			
	8,9%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2022 & 31/12/2022	De boekjaren van DV Company eindigen op 30/06.	3	10	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
	38,5%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/09/2023	De solvabiliteitsratio van 2023 houdt rekening met de meerwaarden op vaste activa die door de experts werden vastgesteld.			
	23,7%						

Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	/						
	52,3%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2022 & 31/12/2022	Fulgor Immo werd in juli 2021 overgenomen door DV Company. De berekening van de ratio houdt rekening met het boekjaar 2022 en de recente boekhoudkundige positie op 30/09/2023.	5	7	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	49,1%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2023 & 30/09/2023	De boekjaren van DV Company eindigen op 30/06. De laatste 2 boekjaren werden in aanmerking genomen voor de berekening van de geconsolideerde ratio.			
	50,7%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	/						
	1,4%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2022 & 31/12/2022	Fulgor Immo werd in juli 2021 overgenomen door DV Company. De berekening van de ratio houdt rekening met het boekjaar 2022 en de recente boekhoudkundige positie op 30/09/2023.	1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	2,1%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2023 & 30/09/2023	De boekjaren van DV Company eindigen op 30/06. De laatste 2 boekjaren werden in aanmerking genomen voor de berekening van de geconsolideerde ratio.			
	1,7%						
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	/						
	5,40	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2022 & 31/12/2022	Fulgor Immo werd in juli 2021 overgenomen door DV Company. De berekening van de ratio houdt rekening met het boekjaar 2022 en de recente boekhoudkundige positie op 30/09/2023.	5	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
	29,33	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	30/06/2022 & 31/12/2022	De boekjaren van DV Company eindigen op 30/06. De laatste 2 boekjaren werden in aanmerking genomen voor de berekening van de geconsolideerde ratio.			
	17,36						
SCORE TOTAAL					3,75		

Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	36,4%	Beoordeling door Ecco Nova	30/09/2023	De financieringsbronnen voor de projecten Wery, Pieter, Beckers, Hennin & St. Bernard zijn toegevoegd aan de passiva, opgenomen in de recente boekhoudkundige positie op 30/09/2023. De solvabiliteit is sterk afhankelijk van de door de experts geschatte meerwaarde, die we niet hebben kunnen ontcrachten door middel van bijvoorbeeld een contra-expertise.	3	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieder	88,7%	Beoordeling door Ecco Nova	30/09/2023	De solvabiliteit is sterk afhankelijk van de door de experts geschatte meerwaarde, die we niet hebben kunnen ontcrachten door middel van bijvoorbeeld een contra-expertise.	4	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
SCORE TOTAAL					3,33		

Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed				3	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2

Verhouding eigen vermogen / geleend bedrag	NVT							Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	NVT							Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
SCORE TOTAL								
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid								
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar	
Type zekerheid	NVT						Hypotheek rang 1 = 5; Hypotheek rang 2 = 3; Overige: Score ter beoordeling van de analist en het kredietcomité.	
Loan-to-value ratio van in garantie gegeven activa	NVT						Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5	
Liquiditeit van onderpand	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité	
SCORE TOTAL								
Samenvatting van evaluatiecriteria								
					Score	Weging	Commentaar	
Kwaliteitscore voor het bedrijf en de markt					3,50	5		
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,75	5		
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					3,33	5		
Projectscore					2,62	5		
Score leningkenmerken					3,23	2		
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)						BONUS	NVT	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					0,00	BONUS	Ratio's van de kredietnemer en garantieverstrekker worden geconsolideerd en weergegeven in de bovenstaande scores.	
Score garantiewaarde					0,00	BONUS	NVT	
SCORE EINDTOTAAL					3,29			

RISICOSCORE	3
--------------------	----------

Risicocategorisering en tariefmatching	
CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage tussen 4 en 6%.
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 6 en 8%.
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 8 en 9%.
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage tussen 9 en 11%.
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding	
0 tot 12 maanden	Vervroegde terugbetaling niet toegestaan
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan zonder een wederbeleggingsvergoeding
24 tot 36 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan zonder een wederbeleggingsvergoeding
+ 36 maanden	NVT

OPPORTUNITIES	THREATS
<p>* Er is een groeiende vraag naar woningen van hoge kwaliteit in Brussel, wat mogelijkheden biedt voor renovatieprojecten.</p> <p>* Renovatieprojecten kunnen profiteren van de groeiende nadruk op duurzaamheid en energie-efficiëntie, met kansen voor groene technologieën en energiebesparende maatregelen.</p>	<p>* Risico's verbonden aan de stijgende bouwkosten in de vastgoedsector</p> <p>* Risico's verbonden aan de evolutie van de vastgoedmarkt</p> <p>* Risico's verbonden aan de stijgende rentevoeten</p> <p>* Risico's verbonden aan andere vastgoedprojecten van Fulgor Immo</p> <p>* Risico's met betrekking tot belanghebbenden</p> <p>* Verzekerings- en niet-verzekerde risico's</p> <p>* Risico's verbonden aan de schuldenlast van Fulgor Immo</p> <p>* Risico van gedeeltelijk of totaal verlies van kapitaal</p> <p>* Risico van uitgestelde terugbetaling van kapitaal en interesten</p> <p>* Risico van wanbetaling of uitgestelde betaling van interesten</p> <p>* Elke stijging van de rentevoeten tijdens de inlooperperiode kan leiden tot een verlies van opportuniteit.</p>
STRENGTHS	WEAKNESSES
<p>* De 5 gefinancierde projecten zijn zeer goed gelegen in Brussel.</p> <p>* De appartementen van de projecten Pieter, Beckers, Hennin & St. Bernard richten zich tot verschillende doelgroepen: investeerders of mensen met een bescheiden inkomen. Deze laatsten genieten van de voordelige voorwaarden van de ECORENO-financiering.</p> <p>* De vijf projecten betreffen de renovatie van oude gebouwen. Bij alle projecten is er sprake van een aanzienlijke verbetering.</p> <p>* Er zijn geen vergunningen nodig voor de renovatiewerkzaamheden die door Fulgor Immo worden uitgevoerd.</p> <p>* Dankzij de tool WeSold kon Fulgor Immo de gebouwen kopen tegen een prijs die onder de marktprijs lag.</p>	<p>* De projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om de lening na 12 maanden geheel of gedeeltelijk terug te betalen.</p> <p>* Bullet lening</p> <p>* Afwezigheid van een liquide publieke markt en beperkingen op de verkoop.</p>

