

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.

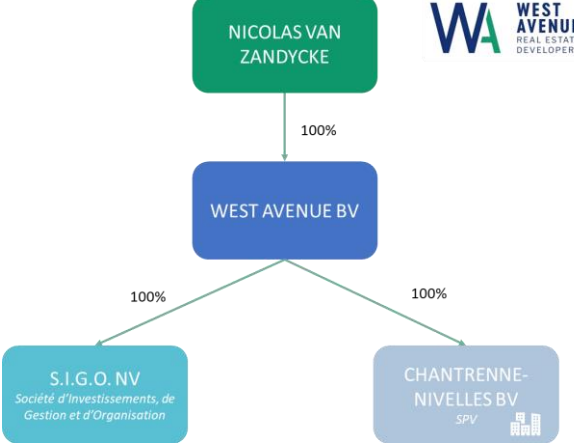
OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 FCM23055
Projecteigenaar en naam van het project	SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS, DE GESTION ET D'ORGANISATION NV (0432.468.461) - CHANTRENNE
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, vastgelegd op € 850.000, werd bereikt op 6 december 2023. Het maximaal op te halen bedrag is € 2.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 13 maart 2024.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS, DE GESTION ET D'ORGANISATION NV (S.I.G.O. NV) Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0432.468.461
	Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap (NV)
	Contactgegevens	Website: https://westavenue.be/



	Adres van de hoofzetel: Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe E-mailadres: info@westavenue.be Telefoonnummer: +32 2 786 39 30
Eigendom	 <p> WA WEST AVENUE REAL ESTATE DEVELOPER </p> <p> SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS, DE GESTION ET D'ORGANISATION NV, opgericht op 10 november 1987, is op 29/11/2017 voor 100% overgenomen door West Avenue SRL. </p>
Bestuur	De bestuurder van S.I.G.O. NV is CLP & ASSOCIÉS BV (0645.782.547), met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Van Zandycke.
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>De heer Patrick Michiels, Chief Financial Officer van West Avenue/S.I.G.O., en de heer Nicolas Van Zandycke, directeur/bestuurder van West Avenue/S.I.G.O., verstrekten Ecco Nova informatie over het project Chantrenne, de kredietnemer en de garantieverstrekkers.</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>S.I.G.O. is de landbank van de Groep en is voor 100% filiaal van West Avenue BV. SIGO koopt grond namens de Groep en verleent opstalrechten aan project SPV's. SIGO verkoopt haar aandeel in de grond aan de kopers van de verkochte eenheden (huizen en appartementen).</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 31/12/2020	Jaar -2 31/12/2021	Jaar -1 31/12/2022
i) Omzet	497.315 €	253.958 €	394.914 €
ii) Jaarlijkse nettowinst	384.211 €	118.178 €	(393) €
iii) Totale activa	477.276 €	2.853.037 €	2.364.029 €
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	100%	66%	4%
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	Fonds propres : 367.008 € Dettes : 110.268 € Solvabilité (%) : 77%	Fonds propres : 485.187 € Dettes : 2.367.850 € Solvabilité (%) : 17%	Fonds propres : 421.181 € Dettes : 1.942.848 € Solvabilité (%) : 18%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	4,33	1,21	1,22
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	494.479 €	161.118 €	1.045 €
viii) Rendement op eigen vermogen	105%	24%	0%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%	0%

* In 2022 betaalde S.I.G.O. dividend uit. West Avenue leende in 2022 € 326.387 in rekening-courant.

** De grond in eigendom van SIGO/ opgenomen onder de activa van SIGO is opgenomen onder de voorraden.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Chantrenne is een project dat bestaat uit 4 flatgebouwen, waaronder 61 appartementen en 3 professionele ruimtes, met een ondergrondse verdieping met kelders en parkeerplaatsen en een aantal gemeenschappelijke ruimtes, en 5 halfopen eengezinswoningen.

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	€ 850.000
Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	
Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing
Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing
Niet-achtergestelde niet-converteerbare obligaties	03/10/2027
900.000 €	De obligatie is uitgegeven op een crowdlending platform voor een looptijd van 4 jaar. De obligatie zal gedeeltelijk een project van West Avenue financieren.
b) Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 17 november 2023 om 12.00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 13 maart 2024 om 23:59 uur. Tot slot zal de aanbieding 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	De succesdrempel werd bereikt op 06/12/2023.
d) Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 2.000.000
e) Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	S.I.G.O. verwerft grond voor de groep West Avenue. S.I.G.O. zal €268.000 eigen middelen voorzien voor de aankoop en de groep West Avenue voorziet €732.000 eigen middelen voor de constructiefase. Dit vertegenwoordigt een totaal van €1 miljoen aan eigen vermogen in het Chantrenne project.
f) Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 31/10/2023 verklaart S.I.G.O. SA : <ul style="list-style-type: none"> Dat haar eigen vermogen 610.940 € bedraagt, rekening houdend met de rekening courant van West Avenue (512 338 €).

	<ul style="list-style-type: none"> Dat haar schulden € 3.368.393 bedragen, waarvan € 2.467.893 op korte termijn (lange termijn schulden die binnen het jaar vervallen, handelsschulden, overlopende rekeningen) en € 900.500 op lange termijn (financiële schulden). <p>Dit crowdfundingaanbod en de bankschulden van de projecten zullen de schuldratio verder verhogen (€ 7.634.393). Het eigen vermogen van SIGO zal toenemen tot € 738.940.</p>
--	--

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan stijgende bouwkosten in de vastgoedsector - Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject - Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van bankkrediet voor de bouwfase - Risico's met betrekking tot belanghebbenden - Verzekerings- en niet-verzekerde risico's
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 met betrekking tot de schuldenlast van S.I.G.O. - 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 S.I.G.O. - Risico van fraude of wanbeheer
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 op late terugbetaling van kapitaal en 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 <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	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 <ul style="list-style-type: none"> - Bullet lening - Gebrek aan diversificatie - Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

In de bijlage vindt u een beschrijving van de risico's en de risicoscores die aan dit aanbod verbonden zijn. Om deze risico's te beperken, worden alle verbintenissen van de Projectontwikkelaar ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE gewaarborgd door de in de bijlage vermelde elementen.

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: € 2.000.000</p> <p>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</p> <p>De terugbetaling van de obligatie heeft voorrang op de terugbetaling van interco-, aandeelhouders- en directeursleningen (in het bijzonder de lopende rekening van West Avenue).</p> <p>Looptijd van de obligatie: 48 maanden.</p>
-----------	--	---

b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.		
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard		
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ ("Hoe te beleggen"). 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.		
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel van de fondsenwerving (€ 850.000) aan het einde van de inschrijvingsperiode • De ondertekening van de garantie op eerste verzoek bij afzonderlijke akte • Het stellen, door de Projectontwikkelaar en de Garant(en), van de zekerheden: medeschuldenaar & garantie op eerste verzoek Ecco Nova biedt geen bewaarnemingsdiensten aan.		
f) Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)				
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	/		
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	Chantrenne-Nivelles BV	West Avenue BV	S.I.G.O. NV
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	De verbintenis van Chantrenne-Nivelles BV, als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, voor de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.	Garantie op eerste verzoek	- Toezegging van de opbrengst van voorverkopen (€2.000.000) - Een algemeen pandrecht op de vordering (€1.150.000)
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	De bruto rentevoet is 11,00 %. Bij laattijdige terugbetaling wordt deze rentevoet verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van vertraging. 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.		
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Zie aflossingstabel in bijlage		
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage		
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage Het kapitaal wordt op de vervaldag terugbetaald (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald. De rente begint te lopen op 01/01/2024 en is onderworpen aan een respijtperiode tussen het moment van inschrijving en die datum. <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> S.I.G.O. heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. 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 S.I.G.O. zijn geleend door ECCO NOVA FINANCE en op voorwaarde dat alle vervaldatum voordien tijdig en volledig zijn nagekomen.		

	<p>De toepassing door S.I.G.O. van deze clause 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>Bovendien is S.I.G.O. een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de vaste rentevoet bedoeld in Deel D.h.</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"> • De administratieve kosten van € 0 inclusief btw. • 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/chantrenne
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
- Beschrijving van de risico's
- De garanties
- Risicoscore van het aanbod
- ECCO SCORE

BIJLAGE I:

Verantwoordelijkheidsverklaring


Ik, ondergetekende, Patrick Michielsens, financieel directeur van West Avenue BV & S.I.G.O. 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 Jan 17, 2024 te La Hulpe

Naam, Voornaam

Patrick Michielsens

Handtekening


Patrick Michielsens (Jan 17, 2024 12:55 GMT+1)


Ik, ondergetekende, Nicolas Van Zandycke, CEO van West Avenue BV & S.I.G.O. NV & vaste vertegenwoordiger van de bestuurder CLP & ASSOCIÉS, 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 Jan 17, 2024 te La Hulpe

Naam, Voornaam

Van Zandycke

Handtekening


Van Zandycke (Jan 17, 2024 13:55 GMT+1)

AFLOSSINGSSHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	11,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
0	€ 0,00			€ 1.000
1	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
2	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
3	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
4	€ 1.110,00	€ 110,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.440,00	€ 440,00	€ 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> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan stijgende bouwkosten in de vastgoedsector 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 het door West Avenue ontwikkelde project. - Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject De bouwplanning en het budget voor een vastgoedproject kunnen worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden door late of niet-levering door de verschillende vakmannen, ontwerp- of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weersomstandigheden, gerechtelijke stappen door derden, enz. - Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van bankkrediet voor de bouwfase S.I.G.O. heeft een banklening verkregen om de aankoop van het terrein gedeeltelijk te financieren. SPV Chantrenne-Nivelles SRL had op het moment van publicatie van het aanbod nog geen lening verkregen voor de bouwfase van het project. Het niet verkrijgen van deze lening zou de algehele financiering van het project in gevaar brengen. Toch heeft het management van West Avenue er vertrouwen in dat de lening zal worden toegekend, aangezien Nicolas Van Zandycke, CEO van West Avenue, een voormalig bankier is die gespecialiseerd is in vastgoedinvesteringen. - Risico's met betrekking tot belanghebbenden Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van de Projectontwikkelaar dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet. Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat. In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van de Projectontwikkelaar kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit. - Verzekerings- en niet-verzekerde risico's Voor de vastgoedontwikkelingen van West Avenue is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's. Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van West Avenue 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>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 De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van de projectontwikkelaar om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden. - Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten 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: <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. 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 met betrekking tot de schuldenlast van S.I.G.O. Op 31/10/2023 bedraagt de schuld van S.I.G.O. €3.368.393, of 85% van het balanstotaal. Het percentage eigen vermogen bedraagt 15% (inclusief de rekening-courant van aandeelhouder West Avenue). <p>Voor alle projecten van West Avenue is 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 S.I.G.O. niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat S.I.G.O. niet in staat zal zijn om haar verschillende schulden af te betalen.</p>

	<p>De looptijden 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 vervaldatum van een of meer leningen een liquiditeitsrisico voor S.I.G.O. kunnen creëren.</p> <p>- 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 S.I.G.O.</p> <p>De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door S.I.G.O., 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 S.I.G.O..</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 S.I.G.O. 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 S.I.G.O. 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 S.I.G.O. en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder. • Als S.I.G.O. 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 S.I.G.O., van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van S.I.G.O. definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door S.I.G.O. 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 S.I.G.O. 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 S.I.G.O. 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> <p>- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal</p> <p>- Risico op late terugbetaling van kapitaal en rentebetalingen</p> <p>- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen</p>
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> <p>- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop</p> <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>- Bullet lening</p> <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> <p>- Gebrek aan diversificatie</p> <p>Voor zover de beleggingsinstrumenten gekoppeld zijn aan de prestaties van de vennootschap S.I.G.O. alleen, profiteren de houders van de schuldvorderingen met betrekking tot dit aanbod niet van de bescherming die wordt geboden door een</p>

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.

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

S.I.G.O. 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.

S.I.G.O. zal bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan drie maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de vaste rentevoet bedoeld in Deel D.h.

Een rentedaling in de tussentijd kan leiden tot een verlies van een kans en de niet betaalde rente zou een winstderving vormen.

ANNEXE IV: Garanties

Om de risico's te beperken, zullen alle verplichtingen van S.I.G.O. aan ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door :

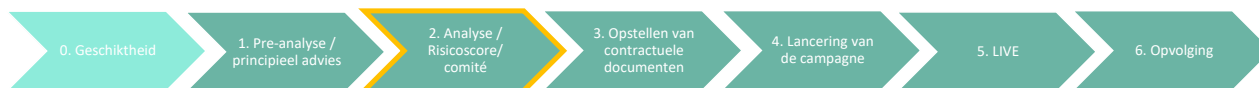
- De verbintenis van Chantrenne-Nivelles BV als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, bij wijze van garantie, van de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen. In dit verband wordt tussen de partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat Chantrenne-Nivelles zich jegens ECCO NOVA FINANCE als een hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar verbindt, bij wijze van garantie (solidaire zekerheid), voor de verbintenissen die de Projectontwikkelaar is aangegaan jegens ECCO NOVA FINANCE.
- Een op eerste verzoek opeisbare garantie ten gunste van ECCO NOVA FINANCE tot een bedrag van €2.000.000 bij afzonderlijke akte.
- De toezegging van de opbrengst van de voorverkoop tot een aantal eenheden van het project, waardoor het mogelijk wordt een totale verkoopprijs van € 2.000.000 te reconstrueren.
- Een algemeen pandrecht op de vordering die voortvloeit uit de terbeschikkingstelling van fondsen door S.I.G.O. aan de SPV Chantrenne-Nivelles BV (€1.150.000).

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "CHANTRENNE" OPGESTELD OP 13/11/2023

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 informatieverstrekkers, 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				Een team van experts dat de hele projectcyclus voor zijn rekening neemt.	3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Ervaring en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf				De managing partner is Nicolas Van Zandycke, die een solide ervaring heeft in private banking en expertise in vastgoedinvesteringen.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt				Vastgoedsector getroffen 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					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	+6 jaar			West Avenue werd opgericht in 2016 naar aanleiding van Nicolas Van Zandycke's passie voor vastgoed. In 2017 nam West Avenue S.I.G.O. over.	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					2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel				Constante vraag naar gerenoveerde, instapklaare 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
Type klant en geografische locatie				Aanwezig in 5 gemeenten in Brussel in Waals-Brabant.	4	3	
SCORE TOTAAL					3,28		
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)	2.945.847 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2021	Voor de berekening van de geconsolideerde ratio is rekening gehouden met de laatste 2 boekjaren & recente boekhoudkundige situaties. De omzet in 2023 van S.I.G.O. en West Avenue wordt lineair geschat op basis van de tussentijdse situatie (S.I.G.O. - 31/10/2023 & West Avenue - 30/06/2023)	3	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).
	1.959.865 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2022				
	2.798.664 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/10/2023 & 30/06/2023				
	3.275.670 €						
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	25,8%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2021	Voor de berekening van de geconsolideerde ratio is rekening gehouden met de laatste 2 boekjaren & recente boekhoudkundige situaties.	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
	26,2%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2022				
	27,7%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/10/2023 & 30/06/2023				
	26,6%						

Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	66,4%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2021		3	7	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	3,9%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2022				
	4,9%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/10/2023 & 30/06/2023				
	25,1%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	4,1%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2021		1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	0,0%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2022				
	0,1%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/10/2023 & 30/06/2023				
	1,4%						
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,21	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2021		3	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
	1,22	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/12/2022				
	1,59	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	31/10/2023 & 30/06/2023				
	1,34						
SCORE TOTAAL	2,69						

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 aanbidding / totaal passief)	19,3%				2	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 aanbidding	59,7%				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	2,67						

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							Huitsluiting 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						Huitsluiting 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	3,28	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	2,69	2	Aangezien het project is ondergebracht in een SPV, is het gewicht van de financiële prestaties uit het verleden van de moedermaatschappij (holding) beperkt.
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	2,67	2	Aangezien het project is ondergebracht in een SPV, is het toekomstige projectiegewicht van de moedermaatschappij (holding) beperkt.
Projectscore	2,29	5	
Score leningenkenmerken	3,45	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	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	2,84		

RISICOSCORE	4
--------------------	----------

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 met 3 maanden wederbeleggingsvergoeding
24 tot 36 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 3 maanden wederbeleggingsvergoeding
+ 36 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 3 maanden wederbeleggingsvergoeding

OPPORTUNITIES	THREATS
<p>* Nijvel is een strategisch gelegen stad op het gebied van nieuwe vastgoedontwikkelingen met een sterke vraag.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * De huidige macro-economische omstandigheden wegen op de vastgoedmarkt (met name vertragende verkopen en stijgende tarieven). * Risico's verbonden aan de gestegen bouwkosten in de vastgoedsector * Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject * Risico's gerelateerd aan belanghebbenden * Verzekerde en onverzekerde risico's * Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt * Risico's verbonden aan stijgende rentetarieven * Risico's verbonden aan de schulden van S.I.G.O. * Risico op gedeeltelijk of volledig kapitaalverlies * Risico op vertraagde kapitaalaflossing * Risico van wanbetaling of uitgestelde betaling van rente * Elke stijging van de rentetarieven tijdens de periode van immobilisatie van de belegde bedragen kan resulteren in het verlies van kansen.
STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> * Het project profiteert van een zeer goede ECCO-SCORE (87), vooral dankzij de ideale locatie die zachte mobiliteit bevordert, de reconversie van een voormalige industriële site waaruit verschillende materialen zijn teruggewonnen tijdens de deconstructie, een PEB A-doel en talrijke gemeenschappelijke ruimtes (interieur & exterieur) voor toekomstige bewoners. * De financiële indicatoren van het project, met name de brutomarge van 30%. * De gecombineerde vergunning werd in 2021 verkregen voor het project Chantrenne. * De middelen worden in twee schijven vrijgegeven: € 750.000 voor de aankoop van de grond en het saldo van de fondsenwerving wordt vrijgegeven op basis van de facturen voor de bouwfase van het Chantrenne-project. * De bouw en verkoop van het project zullen in twee fasen plaatsvinden. 	<ul style="list-style-type: none"> * Ten tijde van de voorbereiding van de campagne is er nog geen bankleningsovereenkomst afgesloten voor de bouwfase. * Het Chantrenne-project zal worden gefinancierd door een hoge schuldgraad. De lening-waardeverhouding van het project bedraagt 84%. Bovendien vertegenwoordigt de voorverkoop 36% van de totale projectfinancieringsstructuur. * De Projectleider heeft de mogelijkheid zijn obligatielening vervroegd af te lossen. * Buletlening

Ecco Score Vastgoed

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	NVT	30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein	NVT	35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen	NVT	40	
Lichte renovatie (frames)	NVT	40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	JA	45	Project Chantrenne bestaat uit de transformatie van een voormalige industriële site, gebouwd aan het einde van de 19e eeuw.
Uitbreiding van het gebouw	NVT	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	NVT	55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitscore Price hubble	8,5	8,5	Nijvel is ideaal gelegen in de provincie Waals-Brabant. Een vriendelijke stad op menselijke schaal, omgeven door de natuur, Nijvel biedt een uitzonderlijke levenskwaliteit aan al haar inwoners en bezoekers. Gelegen nabij het historische centrum van de stad, met de collegiale kerk Sainte Gertrude, de Waux-Hall, winkels en restaurants, kunt u in Chantrenne optimaal profiteren van het lokale winkel-, sociale en culturele leven. Te voet of met de fiets rondreizen wordt vanzelfsprekend. Alle openbaar vervoersmogelijkheden zijn vlakbij. Op 400 m afstand biedt het station van Nijvel snelle TEC-, RER- en IC-verbindingen voor pendelaars.
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	JA	5	Fietsenparking
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	JA	10	Voldoet aan de strengste eisen op het gebied van kwaliteit, energieprestaties (meestal klasse A EPB) en duurzaamheid.
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	NVT	5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 170 (EPB C en lager)	NVT	0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	JA	5	Het project omvat de volgende elementen voor regenwaterbeheer: * Opslag op plat groendak * Reservoir voor elke eengezinswoning * Twee regenwaterbassins (20m ³ en 105m ³ opslagcapaciteit)
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	JA	10	Diverse materiale werden gerecupereerd tijdens de afbraakwerken van de oude industriële gebouwen.
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%	NVT	0	
Goed of beter dan 45%	NVT	10	
Zeer goed of meer dan 55%	NVT	20	
Uitstekend of meer dan 65%	NVT	30	
Uitmuntend of meer dan 85%	NVT	40	

SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	JA	5	Talrijke gemeenschappelijke buitenruimtes (een gemeenschappelijke moestuin & gedeelde tuinen).
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	JA	3	
Verhuur aan een sociale makelaar	NVT	10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk	NVT	10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	NVT	10	

Ecco score	92	Uitstekend
-------------------	-----------	-------------------

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 90