

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.

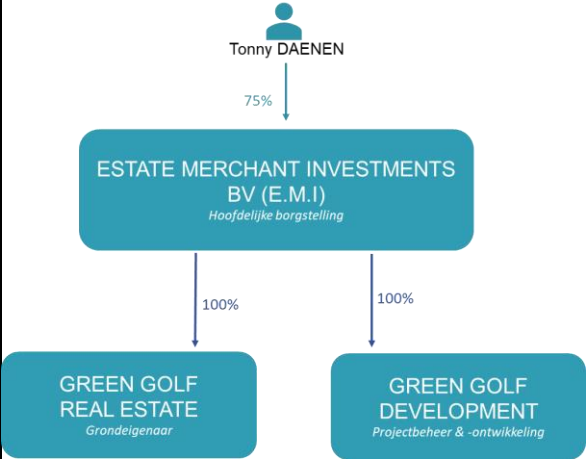
*Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod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

#### **OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD**

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY11HJC390C73 FCM23032
Projecteigenaar en naam van het project	GREEN GOLF DEVELOPMENT SRL / Golf Village II
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 € 2.000.000, werd bereikt op 30 januari 2024. Het maximaal op te halen bedrag is € 2.500.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 maart 2024.

#### **DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT**

a)	<b>De projecteigenaar en het crowdfundingproject</b>	
	Identiteit	De besloten vennootschap (BV) naar Belgisch recht GREEN GOLF DEVELOPMENT, een vennootschap in oprichting met maatschappelijke zetel te Rue des Petites Roches 113/3, 4000 Luik (de Projectontwikkelaar).  De besloten vennootschap (BV) naar Belgisch recht GREEN GOLF REAL ESTATE, een vennootschap in oprichting met maatschappelijke zetel te Rue des Petites Roches 113/3, 4000 Luik ( de Medeschuldenaar).

	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap (BV)
	Contactgegevens	Website: / Adres van de hoofzetel: Rue des Petites Roches 113/3, 4000 Luik E-mailadres: / Telefoonnummer: /
	Eigendom	 <p>De ondernemingen GREEN GOLF DEVELOPMENT en GREEN GOLF REAL ESTATE zijn in oprichting en zullen 100% in bezit zijn van ESTATE MERCHANT INVESTMENTS BV (EMI), dat zelf voor 75% in handen is van Tonny Daenen.</p>
	Bestuur	De bestuurder van GREEN GOLF DEVELOPMENT is ESTATE MERCHANT INVESTMENTS (BE.0860.983.381)
b)	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b></p> <p>De bestuurder, Tonny Daenen, verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. Tonny Daenen is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.</p> <p>De heer Tonny Daenen, bestuurder en oprichter van GREEN GOLF DEVELOPMENT, heeft Ecco Nova voorzien van informatie over de projecten, de kredietnemer en de garantieverstrekker.</p> <p>“De verklaring van Tonny Daenen 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><b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b></p> <p>GREEN GOLF DEVELOPMENT en GREEN GOLF REAL ESTATE zijn twee projectondernemingen die zullen worden opgericht om het in punt A-f) beschreven project Golf Village II uit te voeren.</p> <p>GREEN GOLF DEVELOPMENT en GREEN GOLF REAL ESTATE zijn twee dochterondernemingen van ESTATE MERCHANT INVESTMENTS (E.M.I.). E.M.I. is een vastgoedontwikkelingsbedrijf dat in 2003 werd opgericht door de heer Tonny Daenen, een vastgoedliefhebber en voormalig werknemer van het vastgoedkantoor DYNAMIC INVEST in Genk.</p> <p>Enkele referenties van Tonny Daenen zijn :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De verbouwing van een voormalige SPAR tot 3 appartementen in Zutendaal</li> <li>- Renovatie van een oude hoeve te Vliermaal (Kortessem)</li> <li>- Restauratie van een vierkantshoeve te Berbroek (Herck-de-Stad) en verbouwing tot 6 appartementen</li> <li>- De volledige restauratie van het kasteel van Bernalmont, van een ruïne na een brand vóór 2008, tot de bouw van het gebouw met 14 residentiële appartementen.</li> <li>- De ontwikkeling van het project Golf Village I, vlak naast het golfterrein van Bernalmont: 18 eengezinswoningen en een residentie met 6 appartementen.</li> </ul>	
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b></p> <p>Green Golf Development en Green Golf Real Estate zijn twee ondernemingen in oprichting en hebben daarom geen gepubliceerde jaarrekeningen.</p>	
e)	<p><b>Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar</b></p> <p>Green Golf Development en Green Golf Real Estate zijn twee ondernemingen in oprichting en hebben daarom geen historische financiële ratio's.</p>	

**f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken**  
 Het project Golf Village II bestaat uit een residentiële vastgoedontwikkeling van 10 huizen en 63 appartementen in 6 appartementsblokken op een toplocatie rond het kasteel van Bernalmont in Herstal. De stedenbouwkundige vergunning (vroeger verkavelingsvergunning genoemd) werd toegekend door de stad Herstal en de **verkoop van de terreinen is gestart**. Een stedenbouwkundige vergunning zal voor elk perceel aangevraagd worden door de kopers op het moment van aankoop.

GREEN GOLF DEVELOPMENT, een dochteronderneming van E.M.I., doet beroep op de Ecco-Investeerders voor een maximaal bedrag van € 2.500.000 om deel te nemen in de aankoop van de bouwvergunning voor het project Golf Village II van het moederbedrijf E.M.I., om de garantie te verstrekken die de stad Herstal vraagt, om de ontwikkelingswerken op de site gedeeltelijk te financieren en om de aanleg van een boomgaard op de plaats van lot 17 te financieren. De benodigde aanvullende financiering wordt door de Projectontwikkelaar verstrekt naarmate de grond wordt verkocht. De opbrengsten van deze verkopen worden op een centrale rekening gezet, waar Ecco Nova Finance de betalingsstromen zal valideren om er zeker van te zijn dat ze worden gebruikt voor de ontwikkelingswerkzaamheden, de boomgaard of de vervroegde aflossing.

Als zekerheid voor de verbintenissen van GREEN GOLF DEVELOPMENT heeft haar zusteronderneming GREEN GOLF REAL ESTATE (een vastgoedonderneming) aan ECCO NOVA FINANCE een **hypotheek van eerste rang** verleend op de te verkopen percelen van Golf Village I en Golf Village II, zoals beschreven in sectie D.f.

GREEN GOLF DEVELOPMENT en GREEN GOLF REAL ESTATE zijn medeschuldenaren en hun begroting en financieringsstructuur zijn als volgt:

BEGROTING			FINANCIERINGSSTRUCTUUR		
Overname van de bouwvergunning	29%	€ 1.500.000	Gronden ingebracht in natura (Golf Village I & II)	41%	€ 2.150.000
Borgstelling vereist door de Stal Herstal	12%	€ 645.000	Obligatielening Ecco Nova	48%	€ 2.500.000
Gronden ingebracht in natura (Golf Village I & II)	41%	€ 2.150.000	Inbreng van de Projectontwikkelaar**	11%	€ 585.000
Financieringskosten*	6%	€ 325.000			
Aanleggen van de boomgaard (Golf Village II – Lot 17)	1%	€ 65.000			
Kosten van ontwikkelingswerken van het terrein	11%	€ 550.000			
<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>€ 5.235.000</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>	<b>€ 5.235.000</b>

\* Financieringskosten: Deze post omvat de rentebetalingen van het eerste jaar op de lening van ECCO NOVA en de success fee van ECCO NOVA.  
 \*\* Inbreng van de projectontwikkelaar: De inbreng zal betaald worden via de eerste verkoop van de grond in Golf Village I. Deze zal gebruikt worden om de financiering van de ontwikkelingswerken van het terrein en de boomgaard te voltooien.

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

<b>a)</b>	<b>Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod</b> € 2.000.000 <b>Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> De Projectontwikkelaar en de crowdfundingdienstverlener (Ecco Nova) hebben nog geen aanbiedingen gepresenteerd voor dit Project of voor een van de eerdere projecten van de groep.
<b>b)</b>	<b>Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen</b> Het aanbod wordt geopend op 30 november 2023 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 maart 2024 om 23:59 uur. Tot slot zal de aanbieding vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
<b>c)</b>	<b>Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend</b> De succesdrempel werd bereikt op 30 januari 2024.
<b>d)</b>	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b> € 2.500.000
<b>e)</b>	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b> De inbreng in eigen vermogen van de Projectontwikkelaar zal de vorm aannemen van een inbreng in natura van de grond beschreven in Deel D.f. aan GREEN GOLF REAL ESTATE, een onderneming in oprichting (de medeschuldenaar). De waarde van deze eigen inbreng werd geschat door een bedrijfsrevisor en werd vastgesteld op € 2.500.000.

f)	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b>	NVT.
----	---	------

## DEEL C – RISICOFACTOREN

<b>Type 1</b>	<p><b>Risico verbonden aan het project</b></p> <p>De risico's die verbonden zijn aan het project en die kunnen resulteren in het niet slagen ervan, kunnen onder meer, maar niet uitsluitend, de volgende zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's in verband met ontwikkelingswerkzaamheden</li> <li>• Risico's verbonden aan de verkoop</li> <li>• Administratief risico</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<p><b>Risico verbonden aan de sector</b></p> <p>De risico's die inherent zijn aan de betreffende sector kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het participatieve financieringsproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. In het bijzonder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan de evolutie van de vastgoedmarkt, waardoor de verwachte verkoopprijzen van percelen neerwaarts zouden kunnen wijzigen.</li> <li>• Risico's verbonden aan de stijging van de rentevoeten, die van invloed zijn op de financieringscapaciteit van kopers, wat zou kunnen leiden tot een daling van de verkoopprijzen ten opzichte van de verwachtingen.</li> </ul>
<b>Type 3</b>	<p><b>Risico op wanbetaling</b></p> <p>Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context;</li> <li>• Een slecht management;</li> <li>• Een gebrek aan ervaring;</li> <li>• Fraude;</li> <li>• Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling;</li> <li>• Onvoldoende kasstroom;</li> <li>• Een aanzienlijke daling van de verwachte verkoopprijs van de percelen;</li> <li>• Een aanzienlijke toename van de periode tot verkoop, wat zou leiden tot een ongecontroleerde stijging van de financieringskosten.</li> </ul>
<b>Type 4</b>	<p><b>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</b></p> <p>Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.</p>
<b>Type 5</b>	<p><b>Risico op faling van het platform</b></p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</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>
<b>Type 6</b>	<p><b>Risico van illiquiditeit van de investering</b></p> <p>Er bestaat een risico in verband met het ontbreken van een liquide openbare markt en beperkingen op verkoop. Ecco Nova organiseert geen vervroegde uittredingen voor investeerders.</p>
<b>Type 7</b>	<p><b>Andere risico's</b></p> <p>Er zijn risico's waarover de Projectontwikkelaar geen controle heeft, zoals politieke en wetgevingsrisico's. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor beleggingsinstrumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bullet lening</li> <li>• Gebrek aan diversificatie</li> <li>• Mogelijkheid/ verplichting tot vervroegde schuldaflossing</li> </ul>

Om deze risico's te beperken, zullen alle verplichtingen van de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door een hypothecaire zekerheid in eerste rang op de percelen Golf Village I en Golf Village II die op de markt zullen worden gebracht, zoals beschreven in Deel D.f.

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	<b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b>	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: € 2.500.000  Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties: In tegenstelling tot de investeringsmogelijkheden die Ecco Nova over het algemeen biedt, is deze lening <b>niet achtergesteld aan een banklening</b> , maar vervangt deze, en geniet daarom dezelfde soort <b>hypotheekgaranties</b> als die welke door banken worden toegepast (zie Deel D.f. hieronder).  Looptijd van de lening: 36 maanden.
b)	<b>Inschrijvingsprijs</b>	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.
c)	<b>Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen</b>	Overinschrijving niet aanvaard
d)	<b>Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden</b>	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze <b>algemene gebruiksvoorwaarden</b> . Een samenvatting is ook te vinden in onze <b>FAQ</b> ("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)	<b>Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers</b>	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bereiken van de succesdrempel van de fondsenwerving (€ 2.000.000) aan het einde van de Inschrijvingsperiode (<i>de succesdrempel werd bereikt</i>)</li> <li>• Het stellen van de hypothecaire zekerheden (<i>de aktes zijn vastgelegd op dinsdag 5 maart 2024</i>)</li> <li>• De ondertekening van de borgstellingsovereenkomst door ESTATE MERCHANT INVESTMENTS BV</li> <li>• De oprichtingsakten van de ondernemingen GREEN GOLF REAL ESTATE en GREEN GOLF DEVELOPMENT (<i>de aktes zijn vastgelegd op dinsdag 5 maart 2024</i>)</li> </ul> Deze voorwaarden worden uiterlijk op 31 maart 2024 opgeheven. Ecco Nova biedt geen bewaarnemingsdiensten aan.
f)	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>	<b>Kredietnemer:</b> GREEN GOLF DEVELOPMENT BV <b>Medeschuldenaar:</b> GREEN GOLF REAL ESTATE BV (eigenaar van de terreinen in hypotheekgarantie) <b>Hoofdelijke borgstelling:</b> Estate Marchant Investments BV (BE.0860.983.381) <b>Alle verplichtingen van de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE zullen gegarandeerd worden door:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Een <b>hypothecaire inschrijving</b> in eerste rang voor een bedrag van € 500.000 in hoofdsom, € 100.000 bijkomende kosten en drie jaar rente, waarvan de hoogte wordt vastgelegd tegen het tarief bedoeld in artikel 4, op de hieronder vermelde gronden;</li> <li>➢ Een <b>hypothecair mandaat</b> voor een bedrag van € 2.000.000, vermeerderd met bijkomende kosten en drie jaar rente, op onderstaande grond;</li> </ul> <u>Terreinen in hypothecaire garantie:</u> <p style="text-align: center;"><b>Herstal – 3<sup>e</sup> afdeling</b></p> Woonwijk Rue Henri Nottet, gekend volgens kadastraal uittreksel onder Sectie E, nummers 1432W3, 1432Z3, 1432A4, 1432B4, 1432C4, 1432D4, 1432E4, 1432F4, 1432G4, 1432H4, 1432K4, 1432I4, eigendom van "GREEN GOLF REAL ESTATE": perceel nummer drie (3), nummer zes (6), nummer zeven (7), nummer acht (8), nummer negen (9), nummer tien (10), nummer elf (11), nummer twaalf (12), nummer dertien (13), nummer veertien (14), nummer vijftien (15), nummer zestien (16) en eenenvijftig/zestigste (51/63) van perceel nummer zeventien (17). <p style="text-align: center;"><b>Stad Luik – 12<sup>e</sup> afdeling</b></p> Woonwijk Rue des Petites Roches, gekend volgens kadastraal uittreksel onder Sectie C, nummers 119A2 P0000, 0125H P0000, 0119F P0000, 0119G P0000 en 0114V P0000 eigendom van "GREEN GOLF REAL ESTATE": Perceelnummers vier (4), vijf (5), zes (6), veertien (14) en zestien (16).

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen aanvullende garanties te stellen op de voornoemde garanties ten gunste van derden zonder de voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE.</li> <li>➤ De hoofdelijke en <b>ondeelbare borgstelling van ESTATE MERCHANT INVESTMENTS BV</b> ten belope van het bedrag van de obligatielening in hoofdsom te vermeerderen met de intresten en de kosten volgens afzonderlijke akte.</li> <li>➤ De verbintenis van <b>GREEN GOLF REAL ESTATE</b> in de hoedanigheid van <b>hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar</b>, ten titel van waarborg voor de bedragen verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE door de Projectdrager. In dit verband wordt uitdrukkelijk overeengekomen tussen Partijen dat GREEN GOLF REAL ESTATE zich verbindt ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE in de hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, ten titel van waarborg (hoofdelijkheid-zekerheid), voor de verbintenissen aangegaan door de Projectdrager ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE.</li> </ul>
<b>g)</b>	<b>Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)</b>
	<b>Beschrijving van de terugkoopovereenkomst</b> Niet van toepassing
	<b>Terugkooptermijn</b> Niet van toepassing
<b>h)</b>	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>
	<p><b>Nominale rentevoet</b></p> <p>De bruto rentevoet is <b>7,50%</b>.</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.</p> <p>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>
	<p><b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b></p> <p>01/02/2024 Zie aflossingstabel in bijlage</p>
	<p><b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b></p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p>
	<p><b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b></p> <p>01/02/2027 Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldatum van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>De rente begint te lopen op 01/02/2024 en is onderworpen aan een aflossingsvrije periode tussen het moment van inschrijving en die datum.</p> <p><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u></p> <p>GREEN GOLF DEVELOPMENT heeft de mogelijkheid om de obligatielening vervroegd gedeeltelijk of geheel af te lossen.</p> <p>Deze – gehele of gedeeltelijke – vervroegde terugbetaling kan enkel plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan GREEN GOLF DEVELOPMENT geleende middelen zijn overgemaakt en op voorwaarde dat alle eerder betaalde vervaldatum tijden en volledig zijn voldaan.</p> <p>De toepassing van de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling door GREEN GOLF DEVELOPMENT zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen.</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> <p><u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling:</u></p> <p>GREEN GOLF DEVELOPMENT dient de obligatielening vervroegd gedeeltelijk of geheel terug te betalen naarmate de zekerheden die zij heeft gesteld, na de verkopen van de percelen worden vrijgegeven.</p> <p>In overeenstemming met deze regel zal, in geval van verkoop van het verhuypothekerde terrein, 97% van de verkoopopbrengst door de notaris worden gestort op een door ECCO NOVA FINANCE meegedeelde rekening, die de lening (gedeeltelijk) vervroegd kan terugbetalen of de verkoopopbrengst kan gebruiken om de lopende werkzaamheden te betalen op basis van facturen.</p>

	In geval van vervroegde terugbetaling door de Projectontwikkelaar is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE.
<b>Toepasselijk rendement</b>	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

#### DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

#### DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

<b>a)</b>	<b>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</b> De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
<b>b) en c)</b>	<b>Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten</b> Geen
<b>d)</b>	<b>Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen</b> Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
<b>e)</b>	<b>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)</b> Niet van toepassing.

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

#### DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

<b>a)</b>	<b>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</b> De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<b>b)</b>	<b>Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle</b> <a href="https://www.econova.com/nl/project/golf-village-ii">https://www.econova.com/nl/project/golf-village-ii</a>
<b>c)</b>	<b>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: <a href="https://www.econova.com/nl/complain">https://www.econova.com/nl/complain</a> 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 <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a> .

#### BIJLAGEN:

- I. Indicatief terugbetalingsschema
- II. 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.
- III. Risicoscore van het aanbod
- IV. ECCO SCORE

## BIJLAGE I : Indicatief terugbetalingsschema



SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY

### AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	7,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/02/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/02/2025	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/02/2026	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/02/2027	€ 1.075,00	€ 75,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.225,00	€ 225,00	€ 1.000,00	



Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Tonny Daenen, 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 28/02/2024 te LIEGE

Naam, Voornaam

**Tonny Daenen**

Handtekening

*Tonny Daenen*

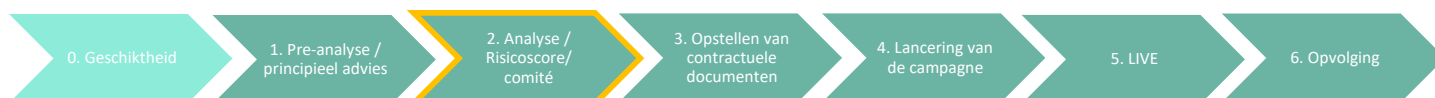
Tonny Daenen (Feb 28, 2024 17:01 GMT+1)

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "GOLF VILLAGE II" OPGESTELD OP 28/11/2023

### 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		Waardering door Ecco Nova		De projectmanager is Tonny Daenen. Hij heeft Golf Villege I gerealiseerd en 67% van de percelen die te koop zijn, zijn verkocht.  De onderneming wordt ondersteund door teams van het moederbedrijf. Een financieel adviseur, Christian Pezzin, is ook betrokken geweest bij het opzetten van het project.	3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Gegevens van het management		Tonny Daenen bezit 75% van de aandelen van het moederbedrijf EMI	1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova		Zeer weinig macro-economische gevolgen voor het project. Grond uitsluitend bestemd voor de wederverkoop.	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Publiek gegeven			5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova			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		Publiek gegeven		EMI, het moederbedrijf is opgericht in 2003.	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		Waardering door Ecco Nova		Kleine onderneming in de sector	1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova			2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova			3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,98</b>						

### Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf (E.M.I.) 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)	101.115 € 606.017 € 305.265 € 371.384 €	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie.	31/12/2021 31/12/2022 30/09/2023	SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.		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).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	16,1% 21,0% 25,0% 20,7%	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie.	31/12/2021 31/12/2022 30/09/2023	SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.	3	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5

Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	-11,6%	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie.	31/12/2021	SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.	2	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	16,7%		31/12/2022				
	38,7%		30/09/2023				
	14,6%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	-0,7%	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie.	31/12/2021	SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.	1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	1,6%		31/12/2022				
	2,6%		30/09/2023				
	1,2%						
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,35	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie.	31/12/2021	SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.	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
	1,40		31/12/2022				
	1,50		30/09/2023				
	1,42						

<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>1,91</b>						
---------------------	-------------	--	--	--	--	--	--

#### 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)	0,0%	Waardering door Ecco Nova		SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.		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	0,0%	Waardering door Ecco Nova		SPV (Projectontwikkelaar) onlangs opgericht.		5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>0,00</b>						

#### Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project		Publiek gegeven		Vastgoed - overdracht van grond, dus geen bouwrisico, vandaar een hogere score.	4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Waardering door Ecco Nova		Met omgevingsvergunning + extra stappen die nodig zijn voor het verkrijgen van een bouwvergunning.	3	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen		Waardering door Ecco Nova		Twee SPV's opgericht. Inbreng in natura van de moedermaatschappij in de dochteronderneming.	3	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	41,9%	Waardering door Ecco Nova			5	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	46,2%	Waardering door Ecco Nova			3	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement							
Ratio Loan-to-Value	71,00%	Waardering door Ecco Nova		Na de ontwikkeling	3	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	89,00%	Waardering door Ecco Nova		Financieringskosten inbegrepen	4	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	144,0%	Waardering door Ecco Nova			5	10	0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte				Een deel van de onderhouds- en financiële kosten wordt gedekt door de eerste verkoop van percelen.	1	5	Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	33,3%	Waardering door Ecco Nova		10 verkochte loten van de 19 in Golf Village I en 2 van de 17 in Golf Village II. In totaal werden 12 van de 36 loten verkocht.	3	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							

**SCORE TOTAAL** 3,60

#### Kenmerken van de lening

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova		De middelen worden gebruikt om een bouwvergunning te kopen, een boomgaard aan te leggen en een borgsom te betalen. Het gebruik van de middelen is duidelijk en creëert waarde.	4	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Respijtprijs voor rente							Rente begint op 01/02/2024.
Type terugbetaling	Bullet	Waardering door Ecco Nova			2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	36 maanden	Waardering door Ecco Nova			4	5	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1

**SCORE TOTAAL** 3,45

#### Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing. Type XXXX garantie aangeboden door XXXX.

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Percentage kapitaalgarantie						1	Waarde = garantiepercentage / 20

**SCORE TOTAL** 0,00

#### De kredietwaardigheid van de garant, onderneming XXXX

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie				Persoonlijke borgstelling	1	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag	32,1%					10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5

Score CreditSafe	42					3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	100%					10	Ratio gedeeld door 20

<b>SCORE TOTAL</b>							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--

#### Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid				Hypotheek in eerste rang	5	5	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	71,0%	Waardering door Ecco Nova		De nettowaarde van de grond die als garantie is gegeven (niet bewerkt) wordt geschat op € 3.500.000 op basis van reeds verkochte terreinen.	4	10	Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand		Waardering door Ecco Nova		Liquide grond per eenheid, hoeveelheid vermindert totale liquiditeit.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van de onderliggende waarde		Publiek gegeven		Grondprijzen blijven stabiel in België	4	5	
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,80</b>						

#### Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	2,98	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	1,91	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	0,00	0	Benadering op korte termijn (SPV) dus bedrijfsprognoses niet relevant.
Projectscore	3,60	5	Geconsolideerd (GGD & GGRE)
Score leningkenmerken	3,45	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	0,00	BONUS	E.M.I staat garant, maar er wordt geen bonus toegekend
Score garantiewaarde	3,80	BONUS	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>3,66</b>		

<b>RISICOSCORE</b>	<b>2</b>
--------------------	----------

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

OPPORTUNITIES	THREATS
<p>* Constante stijging van de grondwaarde (3,2% in 2023 in Wallonië).</p>	<p>* Stijgende rentevoeten. * In Wallonië is de verkoop van bouwgronden gedaald met 20,5% in de eerste helft van 2023.</p>
STRENGTHS	WEAKNESSES
<p>* Een sterke garantie (eerste hypotheek) met een goede LTV van 71%. * Inbreng in natura van € 2.350.000 van het moederbedrijf aan de medeschuldenaar van de lening (GREEN GOLF REAL ESTATE).</p>	<p>* De ontwikkelingswerkzaamheden moeten worden voltooid alvorens de loten 14,15 en 16 doorverkocht kunnen worden. Deze loten vertegenwoordigen een gemiddelde waarde van bijna 1,5 miljoen euro, of met andere woorden bijna 40% van de hypotheek.</p>



Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	NVT	30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein	JA	32,5	Mix van huizen (halfopen of open) en appartementen.
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen	NVT	40	
Lichte renovatie (frames)	NVT	40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	NVT	45	
Uitbreiding van het gebouw	NVT	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	NVT	55	
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,48	7,48	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	JA	2	Terbeschikkingstelling van gedeelde elektrische voertuigen (autodelen) voor de bewoners van Golf Village II.
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	JA	10	Toekomstige nieuwe gebouwen zullen EPB-scores A/A+ behalen.
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	NVT	5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 170 (EPB C en lager)	NVT	0	
<b>4. Waterbeheer</b>			
Intelligent regenwaterbeheer	NVT	5	Installatie van een regenwaterbekken (Golf Village II).
<b>5. Constructiemethode</b>			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	JA	3	De meeste huizen op Golf Village I zijn gebouwd in hout (PEFC-gecertificeerd hout).
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>			
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	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	JA	3	Bevoorrechte locatie op de top van Herstal in een bijzonder bosrijke omgeving.
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	NVT	10	
Verhuur aan een sociale makelaar	JA	3	De stad Herstal eist dat 10% van de accommodatie ter beschikking wordt gesteld aan de A.I.S. (sociale makelaar)
<b>GOUVERNANCE (G)</b>			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk	NVT	10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	JA	7	Het aanleggen van een boomgaard met het planten van appelbomen en de aanwezigheid van dieren in de boomgaard. (budget van € 65.000 toegewezen en gefinancierd via de campagne).

**Categorisering van de Ecco-score**

Onvoldoende

Voldoende

Goed

Zeer goed

Uitstekend

Ecco score minder dan 60

Ecco score tussen 60 en 70

Ecco score tussen 70 en 80

Ecco score tussen 80 en 90

Ecco score boven 90