

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

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

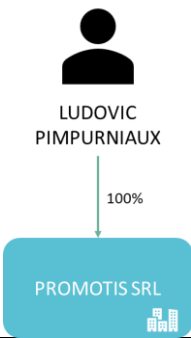
OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY11HJC390C73 00022075
Projecteigenaar en naam van het project	Promotis BV / Promotis 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 is € 550.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 600.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 december 2023, met een mogelijkheid tot verlenging tot 14 januari 2024.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: PROMOTIS BV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0834.977.087
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap (BV)
	Contactgegevens	Website: https://www.promotis.be/ Adres van de hoofzetel: Rue G. Villers 16, 1367 Ramillies E-mailadres: lpi@promotis.be



		Telefoonnummer: +32 495 68 95 41
	Eigendom	 <p>Promotis werd in 2011 opgericht door Ludovic Pimpurniaux, de enige oprichter en aandeelhouder van het bedrijf.</p>
	Bestuur	De bestuurder van Promotis is de heer Ludovic Pimpurniaux.
b)	<p>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</p> <p>Ludovic Pimpurniaux 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>Ludovic Pimpurniaux, bestuurder en oprichter van Promotis, gaf Ecco Nova informatie over de projecten, de kredietnemer.</p> <p>De verklaring van Ludovic Pimpurniaux 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 [II]].</p>	
c)	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</p> <p>PROMOTIS is een vastgoedontwikkelingsbedrijf gevestigd in Ramillies in Waals-Brabant. PROMOTIS is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vergunningen, het contracteren, beheren en op de markt brengen van projecten, terwijl de bouw wordt uitbesteed aan lokale aannemers. Promotis ontwikkelt voornamelijk residentiële projecten zoals appartementsgebouwen en gegroepeerde woonprojecten.</p> <p>Enkele referenties van Promotis zijn :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het project Margaux van 8 appartementen in Andenne • Het project Sarts van 2 huizen • Het project Stud van 1 huis • Het project Velaine van 4 huizen • Het project Les Eperviers met 17 appartementen in Forville. 	
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 toetsing.</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	982.139 €	1.716.445 €	5.300.881 €
ii) Jaarlijkse nettowinst	(15.872) €	(102.568) €	483.671 €
iii) Totale activa	1.268.439 €	3.290.297 €	1.760.218 €
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	(2.428) €	(43.884) €	718.311 €
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	Eigen Vermogen : 152.417 € Schulden : 1.116.022 € Solvabiliteit (%) : 12%	Eigen Vermogen : 49.849 € Schulden : 3.240.448 € Solvabiliteit (%) : 2%	Eigen Vermogen : 533.520 € Schulden : 1.226.697 € Solvabiliteit (%) : 30%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	8,86	1,38	3,39
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	(3.607) €	(45.507) €	712.713 €
viii) Rendement op eigen vermogen	-10 %	-206%	91%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%	0%

Promotis is in 2020 gestart aan de bouw van een residentie in Forville (Les Eperviers), waarvan de inkomsten te zien zijn op 31/12/2022.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken		
Het project Foris Villa omvat de afbraak van een oud huis en 2 loodsen en de wederopbouw van een residentieel gebouw met 15 appartementen, 2 commerciële ruimtes en een kantoor voor vrije beroepen.		
Het project Artémis bestaat uit de afbraak van een oud huis en de bouw van een residentie met 18 appartementen in Leuze.		
	Foris Villa	Artémis
Ecco Score	70	71
Vergunning	Vrij van beroepen	Vrij van beroepen
Status van verkoop op 12/2023	50% van de appartementen zijn gereserveerd	De verkoop werd nog niet gestart
Acquisitiekosten van de grond	598.818 €	534.000 €
Grondkosten / ontwikkelde eenheid	33.268 €/unité	31.411,76 €/unité
Bouwkosten	3.025.929 €	2.981.221 €
Bouwkosten / m ²	1.161 €/m ²	1.122 €/m ²
Marktwaarde	4.907.924 €	5.015.207 €
Marktwaarde / m ²	2.871 €/m ²	2.991 €/m ²
Beoogde brutomarge	27%	36%

Promotis doet beroep op de Ecco-Investeerdere voor een bedrag van € 600.000 voor de gedeeltelijke financiering van haar twee vastgoedprojecten in Forville & Leuze.

BEGROTING			FINANCIERINGSBRONNEN		
Terrein	1.132.818 €	13%	Eigen vermogen	1.077.191 €	13 %
Totale bouwkosten	6.007.150 €	70%	Rekeningen courant	276.872 €	3 %
Onvoorzien kosten	220.500 €	3%	RvO	210.000 €	2%
Diverse honoraria	198.540 €	2%	Ecco Nova	600.000 €	7 %
Beheers- & financieringskosten	768.241 €	9%	Bankleningen	6.396.000 €	74 %
Reserve	232.816 €	3%			
TOTAAL	8.560.063 €	100%	TOTAAL	8.560.063 €	100%

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 550.000
	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
	Gestandaardiseerde lening met mogelijkheid tot vervroegde aflossing	Terugbetaald in juni 2022
		Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag
		€ 250.000
		Andere relevante informatie, indien van toepassing
		Link naar de campagne: https://www.econova.com/nl/project/les-eperviers
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	<p>Het aanbod wordt geopend op 8 december 2023 om 12:00 uur.</p> <p>De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 december 2023 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 14 januari 2024 om 23:59 uur indien de succesdrempel (€ 550.000) is behaald op 31 december 2023 om 23:59 uur.</p> <p>Tot slot zal de aanbieding vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.</p>
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	<p>Als de succesdrempel niet is bereikt op 31/12/2023 om 23:59 uur, wordt het opgehaalde bedrag terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de aanbieding te heropenen om eventuele annuleringen in te halen.</p> <p>In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.</p>
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 600.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	<p>Het boekhoudkundig eigen vermogen op 30/09/2023 bedroeg €473.743 plus €37.522 (rekening courant aandeelhouder), wat een totaal van €511.265 geeft.</p> <p>Op 30/09/2023 had de projectontwikkelaar in totaal €382.670 geïnvesteerd in de projecten Foris Villa en Artémis.</p> <p>Met de bijdrage voor de herfinanciering van het eigen vermogen zal €76.135 worden geïnvesteerd in de projecten Foris Villa & Artémis.</p> <p>Een reserve van €232.816 zal ter beschikking worden gehouden van de projecten Foris Villa & Artémis of kan worden aangewend voor de ontwikkelingskosten van nieuwe projecten.</p> <p>€ 768.241 zal worden toegekend in de vorm van betaling van diverse financiële en operationele kosten in de loop van de projecten, uitgaande van een bouw- en marketingperiode van 3 jaar.</p>
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	<p>Op 30/09/2023 verklaart Promotis BV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haar eigen vermogen bedraagt € 473.743. • De schulden bedragen € 1.831.487, waarvan € 912.966 lange termijn (bankschulden) en € 918.521 korte termijn (KT deel van de LT schulden, handelsschulden, overlopende passiva). <p>Dit crowdfundingaanbod en de bankschulden voor de bouwfasen zullen de schuldratio verder doen stijgen (tot €7.592.487).</p>

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	<p>Risico verbonden aan het project</p> <p>De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot:</p> <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 met betrekking tot belanghebbenden • Verzekerings- en onverzekeringsrisico's • Marketingrisico's
Type 2	<p>Risico verbonden aan de sector</p> <p>De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Risico's in verband met de toestand van de vastgoedmarkt, waardoor de verwachte verkoopprijzen van appartementen/commerciële ruimtes/beroepspraktijken zouden kunnen veranderen. • Risico's in verband met de stijging van de rente, die van invloed is op de financieringscapaciteit van kopers, waardoor de verkoopprijzen zouden kunnen dalen ten opzichte van de prognoses.
Type 3	<p>Risico op wanbetaling</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. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom; • Met de winst uit de verkoop van het Foris Villa-project kan Promotis de financieringskosten en bankleningen terugbetalen. Een aanzienlijke verlenging van de verkooptijd zou kunnen leiden tot een ongecontroleerde stijging van de financieringskosten en het onvermogen om de financieringskosten te betalen / de bankleningen terug te betalen.
Type 4	<p>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</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>
Type 5	<p>Risico op faling van het platform</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>
Type 6	<p>Risico van illiquiditeit van de investering</p> <p>Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en aan beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligatie(s) door te verkopen.</p>
Type 7	<p>Andere risico's</p> <p>De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's. Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bullet lening • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid & verplichting tot vervroegde terugbetaling

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)	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: € 600.000</p> <p><u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u></p> <p>De terugbetaling van de obligatielening heeft voorrang op de terugbetaling van voorschotten in rekening-courant van de aandeelhouders of elke andere vorm van lening van de aandeelhouders van Promotis.</p> <p>De terugbetaling van de obligatielening heeft dezelfde rang als de andere achtergestelde leningen (€ 276.872).</p> <p>Looptijd van de obligatielening: 36 maanden.</p>
b)	Inschrijvingsprijs	<p>De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.</p> <p>De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 50.000.</p>

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 voor fondsenwerving van €550.000 aan het einde van de Inschrijvingsperiode. Ecco Nova levert geen diensten op het gebied van vermogensbewaring.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	Niet van toepassing
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 9,00 %. Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald. 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	01/02/2024 Zie aflossingstabel in bijlage
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	01/02/2027 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 01/02/2024 en is onderworpen aan een respijtperiode tussen het moment van inschrijving en die datum. <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> Promotis heeft de mogelijkheid om de obligatielening 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 Promotis zijn geleend door ECCO NOVA FINANCE en op voorwaarde dat alle vervaldata voordien tijdig en volledig zijn nagekomen. De toepassing door Promotis van deze clausule van vervroegde terugbetaling zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders en dit zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door haar toegekende lening heeft ontvangen. Bovendien is Promotis een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd gelijk aan één maand rente berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de vaste rentevoet bedoeld in Deel D.h. <u>Verplichting tot vervroegde aflossing :</u> Promotis is verplicht de door ECCO NOVA FINANCE aan hem verstrekte obligatielening volledig vervroegd terug te betalen naarmate de achtergestelde investeerders (rekening-courant) worden terugbetaald. De kredietnemer verbindt zich ertoe geen andere leningen van de achtergestelde investeerders terug te betalen alvorens ECCO NOVA FINANCE volledig te hebben terugbetaald. Indien de

	<p>kredietnemer besluit een van de achtergestelde kredietverstrekkers terug te betalen, zal de kredietnemer ook verplicht zijn ECCO NOVA FINANCE terug te betalen.</p> <p>In geval van vervroegde terugbetaling door de Project Sponsor zal de Project Sponsor geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn aan ECCO NOVA FINANCE.</p>
Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

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

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

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/project/promotis-ii
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:

- 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
- IV. ECCO SCORE



AFLOSSINGSSHEMA

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

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/02/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/02/2025	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/02/2026	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/02/2027	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

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

Verantwoordelijkheidsverklaring

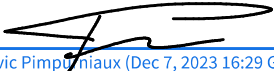
Ik, ondergetekende, Ludovic Pimpurniaux, bestuurder en oprichter van Promotis, verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van Dec 7, 2023 te Gerompont

Naam, Voornaam

Ludovic Pimpurniaux

Handtekening



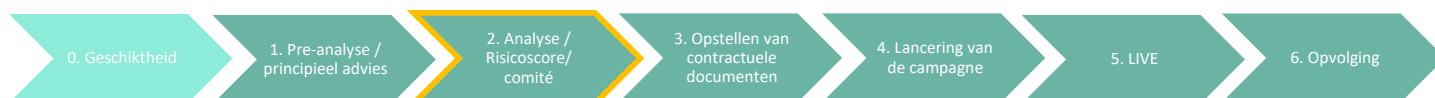
Ludovic Pimpurniaux (Dec 7, 2023 16:29 GMT+1)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "PROMOTIS II" OPGESTELD OP 07/12/2023

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			3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Gegeven verkregen door management		Ludovic Pimpurniaux is 100% eigenaar van de onderneming	2	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		Vastgoedsector is getroffen door de verhoging van de rentevoeten.	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		Promotis heeft kwalitatieve projecten opgeleverd - Goede reputatie	4	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	12 jaar	Publiek gegeven		*30/03/2011	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			2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova		Continue vraag naar nieuwe instapklaare wooneenheden	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova		Competitieve markt	3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
SCORE TOTAAL	3,40						
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)	982.139 €	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2020		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).
	1.716.445 €		31/12/2021				
	5.300.881 €		31/12/2022				
	2.666.488 €						
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	12,0%	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2020		2	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
	1,5%		31/12/2021				
	30,3%		31/12/2022				
	14,6%						

Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	-0,2%	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2020	De beoordeling is aangepast aan de sector van het gefinancierde bedrijf.	2	10	Tot 5% = 1; 5 tot 10% = 2; 10% tot 15% = 3; 15% tot 25% = 4; +25% = 5
	-2,6%		31/12/2021				
	13,6%		31/12/2022				
	8,4%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	-1,3%	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2020		2	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	-3,1%		31/12/2021				
	27,5%		31/12/2022				
	7,7%						
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	8,86	Gegeven uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2020		5	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
	1,38		31/12/2021				
	3,39		31/12/2022				
	4,54						

SCORE TOTAAL 2,63

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)	6,3%			De solvabiliteitsratio werd berekend op basis van de boekhoudkundige waarde op 30/09/2023, de bankleningen voor de bouwfase van de twee projecten en de obligatielening uitgegeven door Ecco Nova Finance.	1	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	36,8%				2	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 1,33

Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed	Publiek gegeven			3	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekraftkoppeling gas = 4; Warmtekraftkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Waardering door Ecco Nova		Met vergunning	5	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen		Waardering door Ecco Nova		Geen complexiteit	5	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	5,0%	Waardering door Ecco Nova		De ratio op bedrijfsniveau (coporate) is momenteel 6,3%. De Projectontwikkelaar verbindt zich ertoe niet te investeren in nieuwe projecten die de solvabiliteitsratio onder de 5% zouden brengen.	1	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	36,8%	Waardering door Ecco Nova		Ratio op bedrijfsniveau (corporate)	2	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	31%	Waardering door Ecco Nova			3	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	75,41%	Waardering door Ecco Nova			2	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	97,28%	Waardering door Ecco Nova			2	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	126,0%	Waardering door Ecco Nova			4	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	102,8%	Waardering door Ecco Nova					Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	0,0%	Waardering door Ecco Nova		Op het moment dat de campagne werd voorbereid, heeft Promotis al een aantal reserveringen voor de verkoop van het project Forville.	1	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				ECCO SCORE: Goed	3	5	
SCORE TOTAAL	2,82						

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 zullen gebruikt worden voor de gedeeltelijke financiering van de bouwfase.	4	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
RespijtpERIODE voor rente				De rente begint te lopen 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					0	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						5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag						10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe						3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming						5	Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	0,00						

Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid						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				BEOORDELING VAN DE WAARDE (cf. Artikel 10 RTS)		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						5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
						5	
SCORE TOTAL	0,00						

Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,40	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	2,63	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	1,33	0	Zie score van het project
Projectscore	2,82	5	
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	
Score garantiewaarde	0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,01		

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

Risicocategorisering en tariefmatching

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

Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding

0 tot 12 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 1 maand wederbeleggingsvergoeding
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 1 maand wederbeleggingsvergoeding
24 tot 36 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 1 maand wederbeleggingsvergoeding
+ 36 maanden	NVT

OPPORTUNITIES	THREATS
	<ul style="list-style-type: none"> * De huidige macro-economische omstandigheden wegen op de vastgoedmarkt (met name vertragende verkopen en stijgende tarieven). * Risico's in verband met stijgende bouwkosten in de vastgoedsector <ul style="list-style-type: none"> * Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject <ul style="list-style-type: none"> * Risico voor belanghebbenden * Verzekerings- en onverzekeringsrisico's * Risico's met betrekking tot de situatie op de vastgoedmarkt <ul style="list-style-type: none"> * Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten * Risico's in verband met de schuldenlast van Promotis
STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> * Promotis is een gekende Projectontwikkelaar voor Ecco Nova. In 2020 financierden de Ecco-Investeerdere de residentie "Les Eperviers"; Het project is opgeleverd, 100% verkocht en de lening werd terugbetaald in juni 2022. * De bouw van het project Foris Villa is goed gevorderd en het project is reeds voor 50% verkocht (reserveringen) * De projecten hebben goede rentabiliteitsindicatoren, met name een gemiddeld brutomarge van 31%. 	<ul style="list-style-type: none"> * Bullet lening * Mogelijkheid en verplichting tot vervroegde terugbetaling <p>*De betaling van de financieringskosten (inclusief rente op de obligatielening) is afhankelijk van de verkoop van het Foris Villa project. Dit risico wordt echter beperkt door het feit dat 50% van het project als is verkocht.</p>

Ecco Score Vastgoed

Criteria	Waarde	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)				
1. Type constructie				
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein			30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein			35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen			40	
Lichte renovatie (frames)			40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	45	FORIS VILLA: Afbraak van een huis en 2 loodsen - Bouw van een complex van 15 appartementen, 2 commerciële ruimtes en 1 kantoor voor een vrij beroep. ARTÉMIS: Sloop van een oud huis en bouw van een residentie met 18 appartementen
Uitbreiding van het gebouw			50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)			55	
2. Mobiliteit				
Mobi score of mobiliteitsscore Realo	5,7	6,5	6,1	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	4	4	5	Fietslokalen
3. Energie				
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	10	BEN (EPB A+)
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)			5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 170 (EPB C en lager)			0	
4. Waterbeheer				
Intelligent regenwaterbeheer	1	1	3	FORIS VILLA: Er zullen regenwaterreservoirs met voldoende capaciteit worden geïnstalleerd die de gemeenschappelijke ruimten zullen bevoorraden. ARTÉMIS: Regenwater zal worden opgeslagen in twee reservoirs.
5. Constructiemethode				
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen			10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)				
Lager dan 45%			0	
Goed of beter dan 45%			10	
Zeer goed of meer dan 55%			20	
Uitstekend of meer dan 65%			30	
Uitmuntend of meer dan 85%			40	
SOCIAL (S)				
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	3	3	3	Een gemeenschappelijke tuin met gazon, streekeigen beplanting & haag
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)			10	
Verhuur aan een sociale makelaar	1	1	10	FORIS VILLA & ARTÉMIS: Een flat met minstens twee slaapkamers zal ter beschikking worden gesteld van AIS Andenne - Ciney voor een periode van 10 jaar vanaf de datum van voltooiing van de werken
GOVERNANCE (G)				
Profiel van de kredietnemer				
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk			10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied			10	

Ecco score	FORIS VILLA	ARTEMIS	GEMIDDELDE	
	70	71	70	Goed

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