

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).*

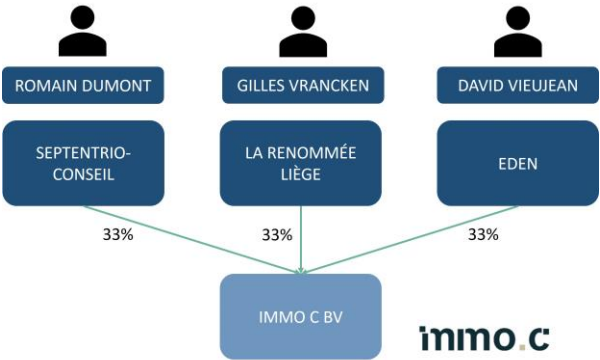
### OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY11HJC390C73 00023061
Projecteigenaar en naam van het project	IMMO C BV / IMMO C
Soort aanbod en type instrument	Achtergestelde obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 275.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 300.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 januari 2024, met een mogelijkheid tot verlenging tot 14 februari 2024.

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

a) De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: IMMO C BV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0744.700.375
Rechtsvorm	Besloten Vennootschap (BV)
Contactgegevens	Website: / Adres van de hoofzetel: Rue des Vennes 294, 4020 Luik E-mailadres: / Telefoonnummer: /

**immo.c**

Eigendom	 <p>IMMO C is een onderneming opgericht in maart 2020 door Romain Dumont, Gilles Vrancken en David Vieujean, vertegenwoordigers van de vennootschappen die elk 1/3<sup>e</sup> van het kapitaal hebben ingebracht.</p>
Bestuur	De bestuurders van IMMO C zijn de heren Romain Dumont, David Vieujean en Gilles Vrancken.
b)	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b>  Romain Dumont verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie</p> <p>De heer Romain Dumont, één van de bestuurders en oprichters van IMMO C, heeft Ecco Nova informatie over de projecten en de kredietnemer bezorgd.</p> <p>“De verklaring van Romain Dumont 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><b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b>  IMMO C koopt gebouwen in het centrum van Luik, renoveert ze grondig en verkoopt ze per lot. Het doel is om een belangrijke speler te worden in het revitaliseren van de stad Luik door haar gebouwen te renoveren en comfortabele, moderne en energie-efficiënte woningen aan te bieden.</p> <p>IMMO C ontwikkelt ook een nevenactiviteit die bestaat uit het ter beschikking stellen van kantoren aan derden (gehuist in hetzelfde gebouw als de eigen kantoren). Na recente aankopen in Luik zal IMMO C drie gelijkvloerse handelspanden te huur aanbieden.</p> <p>In totaal werden 13 appartementen gecreëerd binnen IMMO C door de renovatie van vier gebouwen in Luik. Alle projecten, met uitzondering van de eigen kantoren, zijn 100% verkocht.</p>
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b>  De financiële prestaties van het laatste boekjaar zijn beschikbaar via de volgende link: <a href="#">LINK</a>.</p> <p>Deze financiële prestaties rapporteren het boekjaar 2022 et zijn niet geverifieerd door een commissaris of een onafhankelijk onderzoek.</p>

e) Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
	Jaar -3*	Jaar -2 31/12/2021	Jaar -1 31/12/2022
i) Omzet	Niet van toepassing	1.000.433 €	824.214 €
ii) Jaarlijkse nettowinst		19.837 €	25.888 €
iii) Totale activa		517.200 €	895.007 €
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge		52.850 €	94.495 €
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen		Eigen vermogen : 64.837 € Schulden : 452.363 € Solvabiliteit (%) : 13%	Eigen vermogen : 96.476 € Schulden : 798.531 € Solvabiliteit (%) : 11%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio		2,74	1,39
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)		44.890 €	50.063 €
viii) Rendement op eigen vermogen		31%	27%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa		27%	15%

**\* NOTA:**

De onderneming IMMO C werd opgericht op 4 maart 2020. De eerste jaarrekening loopt van 4 maart 2020 tot 31/12/2021.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken				
	PALAIS	CURTIVS	BAVIÈRE	ANGLAIS
Ligging	Rue du Palais 26,28,30 Luik	Rue du Mont-de-Piété 19 Luik	Rue Théodore Schwann 20 Luik	Rue des Anglais 24 Luik
# eenheden	3 studios 3 appartementen 2 handelsruimten	3 appartementen 1 handelsruimte	4 appartementen	3 appartementen
Werken	Een grondige renovatie	Een grondige renovatie	Een grondige renovatie & verhoging van 1 verdiep met houten structuur	Een grondige renovatie & verhoging van 1 verdiep met houten structuur
ECCO SCORE	75	75	77	82
Acquisitiekosten	369.169 €	201.000 €	234.000 €	243.000 €
Renovatiekosten	555.420 €	340.000 €	450.000 €	350.000 €
Marktwaaarde	1.177.650 €	660.000 €	835.000 €	750.000 €

De onderneming IMMO C doet beroep op de Ecco-investeerders voor een totaalbedrag van € 300.000 om de renovatiewerken van haar vier vastgoedprojecten in Luik gedeeltelijk te financieren.

BEGROTING			FINANCIERINGSBRONNEN		
Aankoop	1.047.169 €	33 %	Eigen vermogen/ Quasi eigen vermogen	581.401 €	19 %
Renovatiewerken	1.695.420 €	54 %	Subsidies	95.012 €	3 %
Diverse honoraria	64.000 €	2 %	Ecco Nova fondsenwerving	300.000 €	10 %
Financieringskosten	331.974 €	11 %	Bankleningen	2.162.150 €	69 %
<b>TOTAAL</b>	<b>3.138.563 €</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>3.138.563 €</b>	<b>100 %</b>

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

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 275.000
----	--	-----------

	<b>Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> De Projectontwikkelaar of de crowdfunding dienstverlener heeft geen eerdere aanbieding gedaan voor het crowdfunding project.
<b>b)</b>	<b>Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen</b> Het aanbod wordt geopend op 28 december 2023 om 12.00 uur.  De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 31 januari 2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 14 februari 2024 om 23:59 uur als de succesdrempel (€ 275.000) is bereikt op 31 januari 2024 om 23:59 uur.  Tot slot zal het aanbod 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> Als de succesdrempel op 31/12/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, wordt het opgehaalde geld aan de investeerders teruggegeven.  Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen.  In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn investeringsbedrag en administratiekosten volledig terugbetaald.
<b>d)</b>	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b> € 300.000
<b>e)</b>	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b> De onderneming heeft €249.428 aan eigen vermogen/quasi-eigen vermogen ingebracht voor de aankoop- en renovatiewerkzaamheden voor de 4 projecten waarop dit bod betrekking heeft. Daarnaast zal IMMO C de financiële kosten dekken, €331.973 door middel van eigen inbreng. Dit komt neer op een totaal van €581.401 aan eigen vermogen voor deze projecten.
<b>f)</b>	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b> Op 31/08/2023 verklaart IMMO C dat :  - Haar eigen vermogen bedraagt € 142.578. - Haar schulden bedragen € 1.251.156, waarvan € 25.315 op korte termijn (kortlopend deel van de langetermijnschuld, handelsschulden, rekeningen-courant, overlopende rekeningen) en € 1.225.841 op lange termijn (financiële schuld).  Rekening houdend met het huidige aanbod en bankleningen voor gefinancierde projecten, zou de schuld met €1.622.726 moeten toenemen. Rekening houdend met een subsidie zou het eigen vermogen van IMMO C moeten toenemen met €95.012.

## DEEL C – RISICOFACTOREN

<b>Type 1</b>	<b>Risico verbonden aan het project</b> 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: - Risico's in verband met de stijging van de renovatie-/bouwkosten in de vastgoedsector - Risico's met betrekking tot belanghebbenden - Verzekerings- en niet-verzekerde risico's - Marketingrisico's - Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van vergunningen voor verschillende projecten - Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van bankleningen voor de renovatiefasen van de projecten Curtius, Bavière en Anglais.
<b>Type 2</b>	<b>Risico verbonden aan de sector</b> 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. - Risico's in verband met de toestand van de vastgoedmarkt, die een invloed kunnen hebben op de verwachte verkoopprijzen van appartementen/huurprijzen voor handelsruimte. - Risico's in verband met stijgende rentevoeten, die de leencapaciteit van kopers beïnvloeden en kunnen leiden tot lager dan verwachte verkoopprijzen.
<b>Type 3</b>	<b>Risico op wanbetaling</b> 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: - Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; - Een slecht management;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een gebrek aan ervaring;</li> <li>- Fraude;</li> <li>- Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling;</li> <li>- Onvoldoende kasstroom.</li> <li>- Risico's verbonden aan de schulden van IMMO C</li> <li>- Risico's verbonden aan andere vastgoedprojecten van IMMO C</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 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 zijn obligatie(s) door te verkopen.</p>
<b>Type 7</b>	<p><b>Andere risico's</b></p> <p>De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's.</p> <p>Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bullet lening</li> <li>- Risico's verbonden aan achterstelling</li> <li>- Gebrek aan diversificatie</li> <li>- Mogelijkheid tot vervroegde aflossing</li> </ul>

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

<b>a)</b>	<b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b>	<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: € 300.000.</p> <p><u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u></p> <p>De lening is achtergesteld.</p> <p>In het geval van een geschil tussen de schuldeisers van de Projectontwikkelaar vóór het einde van de looptijd van de lening, zal de vordering van Ecco Nova Finance daarom pas worden gehonoreerd nadat alle preferente schuldeisers hun rechten hebben kunnen doen gelden.</p> <p>Aan de andere kant heeft de terugbetaling van de schuld uit deze obligatielening voorrang boven de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Projectontwikkelaar of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Projectontwikkelaar. Bijgevolg mogen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan de partners en aandeelhouders van de Projectontwikkelaar nadat de volledige lening is terugbetaald aan ECCO NOVA FINANCE.</p> <p>Looptijd van de lening: 36 maanden.</p>
<b>b)</b>	<b>Inschrijvingsprijs</b>	<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)	<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 voor fondsenwerving van €550.000 aan het einde van de Inschrijvingsperiode.</li> <li>• Het ondertekenen van de borgstellingsovereenkomst.</li> </ul> Ecco Nova levert geen diensten op het gebied van vermogensbewaring.
f)	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>	De persoonlijke borgstelling van de bestuurders van IMMO C, Romain Dumont, Gilles Vrancken en David Vieujean.
g)	<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
h)	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>	
	<b>Nominale rentevoet</b>	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 bevestigend, wat betekent dat de investeerder deze belasting niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.
	<b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b>	01/02/2024 Zie aflossingstabel in bijlage
	<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	Zie aflossingstabel in bijlage
	<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	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 aflossingsvrije periode tussen het moment van inschrijving en die datum.  <u>Optie van vervroegde terugbetaling :</u>  IMMO C heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen.  Deze - gehele of gedeeltelijke - vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan IMMO C geleende middelen zijn overhandigd en op voorwaarde dat alle eerder betaalde vervaldatum tijdig en volledig zijn nagekomen.  De toepassing door IMMO C van deze clause inzake vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectsponsor de vervroegde aflossing van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen.  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.  In geval van vervroegde aflossing 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

a)	<b>Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger?</b> Ja
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

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

a)	<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>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/immo-c">https://www.econova.com/nl/project/immo-c</a>
c)	<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:

- Indicatief terugbetalingsschema
- 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.
- Risicoscore van het aanbod
- ECCO SCORE

**AFLOSSINGSSCHEMA**

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

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
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, Romain Dumont, bestuurder en oprichter van IMMO C, 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 27, 2023 ..... te Liège .....

Naam, Voornaam

Romain Dumont

Handtekening

*Romain Dumont*

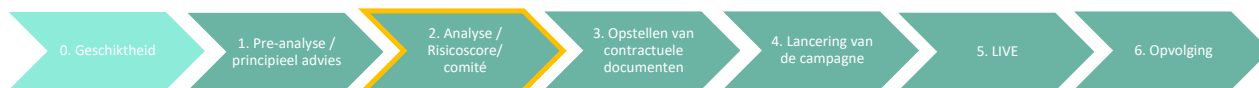
Romain Dumont (Dec 27, 2023 13:24 GMT+1)

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "IMMO C" OPGESTELD OP 27/12/2023

### 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 informatieverstrekters, zoals CreditSafe

## B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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



### RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

## C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING

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

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

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

## D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

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

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

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

## EVALUATIE RISICOSCORES

Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Schaal van de evaluatie
Ervaring, kennis en complementariteit van het managementteam van het bedrijf		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		Waardering door Ecco Nova			4	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			3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door Ecco Nova			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		*4/03/2020	2	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			1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova			3	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
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova			4	3	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,13</b>						
<b>Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden</b>							
	<b>Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)</b>	<b>Oorsprong van de informatie</b>	<b>Datum van de informatie</b>	<b>Commentaar</b>	<b>Score</b>	<b>Weging</b>	<b>Commentaar</b>
Omzet (geconsolideerd)	1.000.433 € 824.214 € 938.198 € 1.077.315 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	04/03/2020 - 31/12/2021 31/12/2022 31/08/2023	Cijfers van 31/08/2023 zijn geëxtrapoleerd	2	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)	12,5% 22,4% 18,4% 17,8%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	04/03/2020 - 31/12/2021 31/12/2022 31/08/2023	Inclusief de marktwaarde van de kantoren opgenomen onder vaste activa.	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)	5,3% 11,5% 12,8% 9,9%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	04/03/2020 - 31/12/2021 31/12/2022 31/08/2023		1	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	3,8% 2,5% 3,2% 3,2%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	04/03/2020 - 31/12/2021 31/12/2022 31/08/2023		1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	2,74 1,39 1,50 1,88	Gegevens uit een niet-gecontroleerde jaarrekening	04/03/2020 - 31/12/2021 31/12/2022 31/08/2023		5	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,22</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)	11,6%				2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	40,8%				2	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,00</b>						
Evaluatie van het gefinancierde project							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed			Renovatieproject	4	10	Vastgoed = 4; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling				Voor fase I van het Palais-project is al een vergunning verkregen, maar voor fase II, de regularisatie van de gevels/daken, moet nog een vergunning worden aangevraagd. Voor het project Bavière is de vergunning ingediend. De andere projecten (Curtius en Anglais) worden momenteel uitgewerkt en zullen binnenkort worden ingediend.	3	10	Promotie: Met vergunning = 3; Zonder vergunning = 0 Renovatie: Met vergunning/ Zonder vergunning vereist = 5; Zonder vergunning (Indien vereist) = 3
Complexe juridische en financiële regelingen				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)	11,6%			Bedrijfsratio's	2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	40,8%			Bedrijfsratio's	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	25%				3	10	Uitsluiting onder 20%: 20 tot 24% = 1; 25 tot 29% = 2; 30 tot 34% = 3; 35 tot 39% = 4; + 39% = 5. Verhoging van 1 punt voor vastgoedtransacties vanwege korte cyclus.
Ratio Loan-to-Value	71,94%				2	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	87,73%				3	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	122,5%				2	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	100,0%						
Niveau van commercialisatie	0,0%			Niet relevant gezien de omvang en het type van de projecten.			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	Bon				3	5	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,87</b>						

Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen					4	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Respijtperiode voor rente							Rente begint op 01/02/2024.
Type terugbetaling					2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening					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
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,45</b>						
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							Waarde = garantiepercentage / 20
<b>SCORE TOTAL</b>							
De kredietwaardigheid van de garant, onderneming XXXX							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie							
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag							Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe							Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming							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 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							Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand							Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
<b>SCORE TOTAL</b>							
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,13	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					2,22	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					2,00	0	
Projectscore					2,87	5	
Score leningkenmerken					3,45	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	NVT

Score voor kredietwaardigheid van de garant	0,00	BONUS	NVT
Score garantiewaarde	0,00	BONUS	NVT
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>2,82</b>		

<b>RISICOSCORE</b>	<b>4</b>
--------------------	----------

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

<b>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding</b>	
0 tot 12 maanden	Geen vervroegde terugbetaling toegestaan
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan zonder wederbeleggingsvergoeding
24 tot 36 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan zonder wederbeleggingsvergoeding
+ 36 maanden	Niet van toepassing

<b>OPPORTUNITIES</b>	<b>THREATS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Veelbelovende renovatiesector</li> <li>* Veelbelovende milieu-/energieaanpak</li> <li>* Innovatieve aanpak om commerciële ruimtes gratis ter beschikking te stellen door ze uit te rusten om het verbruik zoveel mogelijk te beperken.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Huidige macro-economische omstandigheden wegen op de vastgoedmarkt (met name vertragende verkoop en stijgende rente)</li> <li>* Stadsdetailhandel op halve kracht (hoewel sterk gekoppeld aan lopende bouwprojecten)</li> <li>* Materiaalprijzen en beschikbaarheid van onderaannemers.</li> </ul>
<b>STRENGTHS</b>	<b>WEAKNESSES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* De uitstekende ligging van de 4 projecten in Luik.</li> <li>* De ervaring en de complementariteit van het managementteam.</li> </ul>	<p>Er is al toestemming verkregen voor het renovatieproject van het Paleis, maar voor de gevels moet nog toestemming worden verkregen. Voor het Bavière-project is de vergunning ingediend. De andere projecten (Curtius en Anglais) worden momenteel ontwikkeld en zullen binnenkort worden ingediend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Voor de renovatie van de gebouwen is alleen voor het project Palais (dat zich momenteel in de renovatiefase bevindt) een banklening verkregen. Financieringsaanvragen voor de andere projecten zullen worden ingediend zodra de benodigde vergunningen zijn verkregen.</li> <li>* Hoge schuldenlast</li> </ul>



Ecco Score Vastgoed

Criteria	PROJECT PALAIS	PROJECT CURTIUS	PROJECT BAVIÈRE	PROJECT ANGLAIS	Referentie scores	Commentaar
<b>Environment (E)</b>						
<b>1. Type constructie</b>						
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	
Uitbreiding van het gebouw					50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	55	55	55	55	55	
<b>2. Mobiliteit</b>						
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9,4	9,6	9,4	9,5	9,5	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit				5	5	Project Anglais: Gemeenschappelijk lokaal voor fietsen voorzien
<b>3. Energie</b>						
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)					10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	De beoogde EPB scores van de wooneenheden zijn type A of B.
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 170 en 255(EPB C)					5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 255(EPB D en lager)					0	
<b>4. Waterbeheer</b>						
Intelligent regenwaterbeheer	3	3	3	3	5	- Installatie van regenwaterreservoirs. - Installatie van hydrogroep & filters - Aansluiting op bestaande watermeter.
<b>5. Constructiemethode</b>						
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen			2	2	10	Projecten Bavière & Anglais: Een verhoging van een verdieping in houten structuur.
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>						
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	
<b>SOCIAL (S)</b>						
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)					5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)					10	
Verhuur aan een sociale makelaar					10	
<b>GOUVERNANCE (G)</b>						
<b>Profiel van de kredietnemer</b>						
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk					10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied					10	

<b>Ecco score</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>77</b>	<b>82</b>	<b>77</b>	<b>Goed</b>
-------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-------------

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