

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA) 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	6994001IYI1HJC390C73 FCM23-064
Projecteigenaar en naam van het project	MOTOWN PROJECT HOLDING II (0766.827.164) / MOTOWN
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 € 1.000.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 2.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 maart 2024, met een mogelijke verlenging tot 30 april 2024.

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

a)	<b>De projecteigenaar en het crowdfundingproject</b>	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Motown Project Holding II (hieronder "MPH II") Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0766.827.164
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV)
	Contactgegevens	Website: <a href="https://www.motown.be/fr/home">https://www.motown.be/fr/home</a> Adres van de hoofzetel: Louizalaan 489, 1050 Brussel E-mailadres: <a href="mailto:hello@motown.be">hello@motown.be</a> Telefoonnummer: +32 2 626 15 26

Eigendom	<pre> graph TD     MREH[Motown Real Estate Holding NV (MREH)] -- 100% --&gt; MPHII[Motown Project Holding II NV (MPH II)]     MPHII -- 100% --&gt; MTLB[Motown Trône Land BV]     MPHII -- 100% --&gt; MTCB[Motown Trône Construct BV]     MPHII -- 100% --&gt; MTNV[Motown Thines NV]     MPHII -- 85% --&gt; MSIB[Motown Schoten Invest BV]     MPHII -- 50% --&gt; MKNV[Motown Kanaal NV]     MSIB -- 50% --&gt; SVNV[Schoten Vaart NV] </pre>	<p>Datum van laatste eigendomsoverdracht: 16/04/21 (wanneer het bedrijf werd opgericht).</p> <p>Motown Project Holding II SA (MPH II) is 100% eigendom van Motown Real Estate Holding SA.</p> <p>De vennootschappen die in handen zijn van MPH II zijn de SPV's voor de 4 vastgoedprojecten: Trône, Thines, Schoten en Kanaal.</p>
Bestuur	GLH BV is bestuurder van MPH II, met Lionel Hepner als vaste vertegenwoordiger.	
b)	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b></p> <p>Lionel Hepner (vaste vertegenwoordiger van GLH BV, bestuurder van MPH II) 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 Lionel Hepner, vertegenwoordiger van GLH BV, bestuurder van MPH II, heeft Ecco Nova de informatie op de projecten en de kredietnemer bezorgd.</p> <p>De verklaring van Lionel Hepner 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></p> <p>Holdingactiviteit voor een deel van de projectenportefeuille van Motown Group (handelsnaam).</p> <p>Motown is een Brusselse vastgoedontwikkelaar, opgericht in 2017 door 4 vastgoedprofessionals: Olivier GOLDBERG, Lionel HEPNER, Alon AMAR &amp; Denis VANDAMME.</p> <p>Motown ontwikkelt grootschalige projecten in België en heeft momenteel 5 projecten in ontwikkeling (in de vergunningsfase) en drie projecten in aanbouw.</p> <p>MPH II, opgericht in april 2021, is een vennootschap met participaties in vennootschappen die 4 residentiële vastgoedprojecten ontwikkelen in Elsene (Trône), Nijvel (Thines), Antwerpen (Schoten Vaart) &amp; Hasselt (Kanaal).</p>	
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b></p> <p>De financiële prestaties van 2021 en 2022 zijn beschikbaar via de volgende link: <a href="#">LINK</a>.</p> <p>Deze financiële prestaties geven boekjaar 2021 en 2022 weer en werden geverifieerd door Deloitte.</p>	

Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar*		
	Jaar -2 31/12/2021	Jaar -1 31/12/2022
i) Omzet	14.873.046,87 €	1.938.652,21 €
ii) Jaarlijkse nettowinst	(949.300) €	(962.761) €
iii) Totale activa	48.350.751 €	50.240.643 €
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Bruto marge : (94.306) € Bedrijfswinst : (737.306) € Netto marge : (949.300) €	Bruto marge : (11.072) € Bedrijfswinst : (572.646) € Netto marge : (962.761) €
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV : 3.068.667,3 € Schulden* : 40.313.951,51 € Solvabiliteit (%) : 6,34% <i>*De schulden bevatten leningen van Motown Real Estate Holding NV (aandeelhouder van MPH II) ter waarde van 16.200.081,02 €.</i>	EV : 2.134.047,99 € Schulden* : 43.172.252,57 € Solvabiliteit (%) : 4,25% <i>* De schulden bevatten leningen van Motown Real Estate Holding NV (aandeelhouder van MPH II) ter waarde van 17.234.130,48 €.</i>
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	68,58	2,02
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	(280.761) €	(108.641) €
viii) Rendement op eigen vermogen	-4,92% <i>(Rekening houdend met Eigen Vermogen (10/15) van de Passiva &amp; leningen van Motown Real Estate Holding NV)</i>	-4,97% <i>(Rekening houdend met Eigen Vermogen (10/15) van de Passiva &amp; leningen van Motown Real Estate Holding NV)</i>
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	8,54%	7,36%

\*NOTA: MPH II is opgericht op 16 april 2021. De bovenstaande cijfers en financiële ratio's zijn berekend op basis van de geconsolideerde jaarrekening van MPH II.

**f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken**

Dit aanbod (€ 2.000.000) is bedoeld om de ontwikkeling van de vastgoedprojecten van de dochterondernemingen van MPH II te ondersteunen. De middelen zullen worden gebruikt om de ontwikkelingskosten en de huidige schuldenlast van MPH II en haar dochterondernemingen te dekken met het oog op het verkrijgen van bouwvergunningen voor de verschillende projecten.

	THINES	VAART	TRÔNE	KANAAL
Onderneming toegewijd aan het project (dochteronderneming van de Projectontwikkelaar)	Motown Thines NV	Motown Schoten Invest BVBA / Schoten Vaart NV	Motown Trone Land BV / Motown Trone Construct BV	Motown Kanaal NV
Ligging	Place des Déportés 12, 1400 Nijvel	Geuzenvelden-straat, 2900 Schoten	Rue du Trône 125, 1050 Elsene	Kwakkelstraat/ Sasstraat, 3500 Hasselt
Programma	Sloop van een industrieterrein, bouw van residentiële gebouwen en buurtwinkels	Bouw van residentiële gebouwen	Herontwikkeling van residentiële en kantoorgebouwen	Herontwikkeling van een site tot kantoorunits voor KMO's en studentenhuisvesting
Stedenbouwkundige vergunning	In ontwikkeling	In ontwikkeling	In voorbereiding	In ontwikkeling

De totale behoefte die door MPH II is vastgesteld bedraagt €3.500.000, waarvan €1.500.000 al in december 2023 is verstrekt via een lening van diverse privé-investeerders, allemaal aandeelhouders van MREH, pari passu aan het huidige bod.

De Projectontwikkelaar is van plan om de lening terug te betalen door herfinanciering bij banken of een andere kredietverstrekker wanneer de bouwvergunning is verkregen, vrij van beroepen, voor de projecten die worden beheerd door de MPH II dochterondernemingen.

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

a)	<b>Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod</b>	€ 1.000.000
	<b>Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> De Projectontwikkelaar of de crowdfunding dienstverlener heeft geen eerder aanbod geplaatst voor het crowdfunding project.	
b)	<b>Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen</b>	Het aanbod wordt geopend op 7 februari 2024 om 12:00 uur.  De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 31 maart 2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 30 april 2024 om 23:59 uur.  Tot slot zal het aanbod vervroegd afgesloten worden als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	<b>Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend</b>	Als de succesdrempel op 31/03/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen naar de investeerders teruggestort.  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.
d)	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b>	€ 2.000.000
e)	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b>	Op basis van de boekhoudkundige situatie op 31/10/2023 heeft MREH NV (aandeelhouder van MPH II) €24.260.783,50 toegezegd aan MPH II, waarvan: - Eigen vermogen (10/15): € 3.307.965,97 - Overige schulden (17): €20.952.817,57
f)	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b>	Op 31/10/2023 verklaart MPH II : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dat haar eigen vermogen (rekeningen 10/15) € 3.307.965,97 bedraagt ;</li> <li>• Dat haar schulden € 32.004.757,1 bedragen, waarvan : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige schulden (rekening 17): € 27.491.396,88 ( interne groepsschulden) ;</li> <li>- Investeringskrediet (rekening 42): € 4.500.000 ;</li> <li>- Handelsschulden (rekening 44): € 13 360,22.</li> </ul> </li> </ul> Na het huidige aanbod zal de schuldenlast toenemen met € 3.500.000 in het geval dat het maximumbedrag van het aanbod wordt opgehaald (€ 2.000.000) en rekening houdend met de toekenning van een achtergestelde lening van privé-investeerders ( waaronder aandeelhouders van MREH SA) van € 1.500.000 in december 2023 (pari passu aan het huidige aanbod).

**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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's gerelateerd aan betrokken partijen</li> <li>• Verzekerde en niet-verzekerbare risico's</li> <li>• Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van (of vertragingen in het verkrijgen van) stedenbouwkundige vergunningen voor de verschillende projecten ontwikkeld door dochterondernemingen van MPH II</li> <li>• Risico's met betrekking tot het type grootschalige vastgoedprojecten</li> <li>• Administratieve risico's</li> <li>• Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van financiering voor de terugbetaling van het huidige aanbod</li> </ul>
<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. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's in verband met de toestand van de vastgoedmarkt</li> <li>• Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten die van invloed zouden zijn op de totale rentelasten van MPH II &amp; haar dochterondernemingen</li> </ul>
<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

	<p>verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context;</li> <li>• Een slecht management;</li> <li>• Een gebrek aan ervaring;</li> <li>• Fraude;</li> <li>• Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling;</li> <li>• Onvoldoende kasstroom.</li> </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>	<p><b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b></p>	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: €2.000.000</p> <p><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>Er wordt overeengekomen dat in geval van concurrentie tussen ECCO NOVA FINANCE en andere achtergestelde schuldeisers, en in het bijzonder, maar zonder daartoe beperkt te zijn, met de investeerders die een lening van EUR 1.500.000 zijn aangegaan op 13 december 2023, er sprake zal zijn van gelijke behandeling voor de geleende bedragen, ongeacht of hun leningen zijn ontstaan voor of na het afsluiten van deze lening.</p> <p>De voorwaarden van de 2 Leningen zullen identiek zijn en de rentebetalingen en aflossingen van de Leningen zullen pari passu plaatsvinden.</p> <p>De terugbetaling van de schuld uit deze lening zal echter voorrang hebben op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Projectontwikkelaar of enige</p>
-----------	---	--

		<p>andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Projectontwikkelaar.</p> <p>Op 31/10/2023 heeft de aandeelhouder van de Projectontwikkelaar, Motown Real Estate Holding, de Projectontwikkelaar EUR 20.952.817,57 geleend.</p> <p>Bijgevolg kunnen 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>
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 € 500.000.</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>	<p>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").</p> <p>Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de belegger een bevestigingse-mail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving worden uitgevoerd</p>
e)	<b>Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers</b>	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het bereiken van de succesdrempel voor fondsenwerving van €1.000.000 aan het einde van de Inschrijvingsperiode.</li> </ul> <p>Ecco Nova levert geen diensten op het gebied van vermogensbewaring.</p>
f)	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>	
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>	<p>De bruto rentevoet is 10,00 %.</p> <p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd (in fine) en de rente wordt driemaandelijks achteraf betaald.</p> <p>Bij laattijdige terugbetaling wordt deze rentevoet verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van vertraging.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op interesten ontvangen op leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België.</p> <p>Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is bevrijdend, wat betekent dat de investeerder deze belasting niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
	<b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b>	<p>01/03/2024</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p>
	<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	<p>01/06/2024</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p>
	<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	<p>01/03/2026</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldatum (in fine) en de rente wordt driemaandelijks achteraf betaald.</p> <p>De rente begint te lopen op 01/03/2024 en is onderworpen aan een aflossingsvrije periode tussen het moment van inschrijving en die datum.</p> <p>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling :</p> <p>MPH II heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen.</p> <p>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 MPH II geleende middelen aan MPH II zijn overgemaakt en op voorwaarde dat alle vervaldatum tijdig en volledig zijn betaald.</p> <p>De toepassing door MPH II van deze clausule inzake vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde aflossing van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen.</p>

	Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog betaald moet worden in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf opeisbaar zijn, in alle gevallen waarin de wet voorziet.  In geval van vervroegde terugbetaling door de Projectontwikkelaar is de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag.
<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? Ja</b>
b)	<b>Gegevens van het special purpose vehicle</b> Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), Clos Chanmurly 13, 4000 Luik, BE.0649.491.214.

#### DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

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>• De administratieve kosten van € 0 inclusief btw.</li> <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> <b>MOTOWN - ECCO NOVA   ECCO NOVA</b>
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 <b>klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid</b> en we streven ernaar om <b>alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen</b> . Alle gegevens met betrekking tot een klacht <b>worden maximaal 5 jaar bewaard</b> . <b>De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a>.</b>

#### 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
- Indicatief projectontwikkelingsschema van de MPH II-dochterondernemingen

**AFLOSSINGSSCHEMA**

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	10,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/03/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/06/2024	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2024	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2024	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/06/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2026	€ 1.025,00	€ 25,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.200,00	€ 200,00	€ 1.000,00	

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



Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Lionel Hepner, vaste vertegenwoordiger van GLH SRL (bestuurder van Motown Project Holding II) 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 Feb 5, 2024 te Brussel

Naam, Voornaam

Lionel HEPNER

Handtekening



---

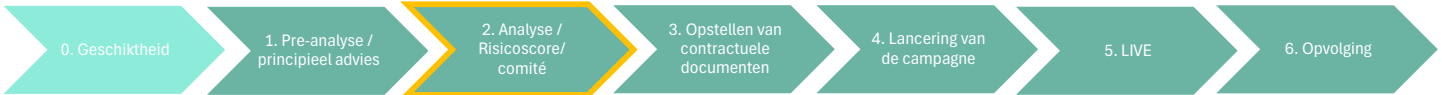
Lionel HEPNER (Feb 5, 2024 16:45 GMT+1)

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "MOTOWN" OPGESTELD OP 03/02/2024

### 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.

Onze methodologie dient accuraat, betrouwbaar en up-to-date te zijn en in verhouding te staan tot de omvang, het type en de looptijd van de voorgestelde leningen en tot de kenmerken van de projecten en hun ontwikkelaars.

Het doel van de methodologie is om te beoordelen in hoeverre de projectontwikkelaar in staat is om aan zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen te voldoen.

De documenten en beslissingen met betrekking tot risicoscores worden bewaard tot minimaal 5 jaar nadat de lening volledig is terugbetaald.

### 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 (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag

De looptijd van de lening

De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)

Eventuele garanties

Alle kosten die gepaard gaan met het opzetten en beheren van de financieringstransactie voor het opzetten en beheren van de participatieve financiering, in termen van hun impact op de winstgevendheid en de cashflow van het gefinancierde project.

Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar

De marktomstandigheden op het moment dat de aanbieding wordt uitgegeven tot aan de vervaldatum

hebben een directe invloed op de risicoscore en dus op de in rekening gebrachte rentevoet.

De netto actuele waarde en strategie van de projectontwikkelaar lijken ons niet van toepassing en worden niet direct meegenomen in onze methodologie.

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.

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

Deze bandbreedtes worden regelmatig bijgewerkt, ten minste elke 3 maanden, om rekening te houden met wijzigingen in de risicovrije rente en de marktomstandigheden.

Het exacte toegepaste percentage wordt vervolgens op discretionaire basis vastgelegd door het Kredietcomité, rekening houdend met de specifieke bandbreedte voor de risicocategorie en de marktomstandigheden.

Dit percentage wordt verhoogd met een wederbeleggingsvergoeding wanneer vervroegde aflossing wordt toegestaan. De optie van vervroegde terugbetaling wordt over het algemeen aangeboden aan de projectpromotor aan het einde van een periode van 12 maanden.

De wederbeleggingsvergoeding is meestal degressief in de tijd en wordt systematisch gespecificeerd in het schuldinstrument, dat voorafgaand aan de inschrijving kan worden geraadpleegd.

Tot slot wordt de informatie die wordt gebruikt om het kredietrisico en de voorwaarden van de aanbidding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbidding bewaard.

#### 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.

#### F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

We zorgen ervoor dat alle kwantitatieve informatie die aan klanten wordt verstrekt, vergezeld gaat van een kwalitatieve bespreking en andere aanvullende informatie die nodig kan zijn om klanten in staat te stellen de kwantitatieve informatie volledig te begrijpen.

Deze kwantitatieve informatie is te vinden in de kolom "Commentaar" van de risicoscores hieronder.

## 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			4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Waardering door Ecco Nova			5	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			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 marktgroepotentieel		Waardering door Ecco Nova			4	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>3,85</b>						

<b>Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden</b>							
	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	14.873.047 € 1.938.652 € 8.405.850 €	Gegevens uit een gecontroleerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022		5	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	38,5% 38,5%	Gegevens uit een gecontroleerde boekhoudkundige situatie	0/01/1900 31/12/2022		4	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)	<0 <0 <0	Gegevens uit een gecontroleerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022		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)	-2,0% -1,9% -1,9%	Gegevens uit een gecontroleerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022		0	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)	68,59 2,02 35,31	Gegevens uit een gecontroleerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022		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>2,75</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)		Waardering door Ecco Nova		Geconsolideerd overzicht van Motown Project Holding II per 20/10/2023	4	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	+66%	Waardering door Ecco Nova		Gebaseerd op de boekhouding van Motown Project Holding II per 20/10/2023	5	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>4,33</b>						
Evaluatie van het gefinancierde project							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project		Waardering door Ecco Nova		Correctie van de score (-2) om rekening te houden met de omvang en complexiteit van de verschillende vastgoedprojecten	2	10	Vastgoed = 4; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Waardering door Ecco Nova			0	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		Waardering door Ecco Nova			3	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	NVT						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	NVT						0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
<b>Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement</b>	+39%	Gegevens verkregen via management			5	5	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	NVT						0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NVT						0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	NVT						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	NVT						Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	NVT						0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score		Waardering door Ecco Nova			4	5	Uitstekend = 5; Zeer goed = 4; Goed = 3; Voldoende = 2; Onvoldoende = 1
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd	NVT						
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,29</b>						

Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova			2	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling		Waardering door Ecco Nova			2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening		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
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,91</b>						

Samenvatting van evaluatiecriteria			
	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,85	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	2,75	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	4,33	5	
Projectscore	2,29	5	
Score leningkenmerken	2,91	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	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>3,27</b>		

<b>RISICOSCORE</b>	<b>3</b>
--------------------	----------

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

Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding	
0 tot 12 maanden	Vervroegde terugbetaling niet toegestaan
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 3 maanden wederbeleggingsvergoeding

**Ecco Score Vastgoed**

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar	
<b>Environment (E)</b>				
<b>1. Type constructie</b>				
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	Meerderheid van de projecten: herontwikkeling van vervallen industrieterreinen met milieusanering.	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35		
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40		
Lichte renovatie (frames)		40		
Sloop/ nieuwe heropbouw	50	50		
Uitbreiding van het gebouw		50		
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55		
<b>2. Mobiliteit</b>				
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,7	7,7	De algemene vormgeving van de projecten is in overeenstemming met de ontwikkeling van zachte mobiliteit in de regio, met aanleg van fiets- & voetpaden die aansluiten op bestaande fiets- & voetpaden en de nabijheid van openbaar vervoer.	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	10		
<b>3. Energie</b>				
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10		
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5		
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	5	Het regenwater zal opgevangen worden in tanks en hergebruikt worden in de gebouwen. Ongebruikt overtollig water wordt afgevoerd door natuurlijke infiltratie in de grond. Het beheer van regenwater en afvloeiing wordt geoptimaliseerd door de open ruimte te vergroten, de daken groener te maken en de dichtheid van de vegetatie te verhogen.	
<b>5. Constructiemethode</b>				
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10		
<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.)	3	5	Oprichting van een school en een sportcentrum als onderdeel van het project in Nivelles (Thines).	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	5	10	Ondersteuning van lokale VZW's door hen ruimte te bieden tegen zeer lage huurprijzen.	
Verhuur aan een sociale makelaar		10		
<b>GOVERNANCE (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>84</b>	<b>Zeer goed</b>
-------------------	-----------	------------------

<b>Categorisering van de Ecco-score</b>	
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



TIMELINE	Development Steps	2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031			
		T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Trone	Introducing Building permit file (proof of reception & complete file by authorities)																																				
	Obtaining definitive Building permit																																				
	Approval of tender file																																				
	Signing contract with contractor																																				
	Construction & Commercialization																																				
Kanaal	Preliminary design up to city approval																																				
	Introducing Building permit file (proof of reception & complete file by authorities)																																				
	Obtaining definitive Building permit																																				
	Approval of tender file																																				
	Signing contract with contractor																																				
	Construction & Commercialization																																				
Thines	PHASE 1																																				
	Obtaining definitive Master Plan																																				
	Introducing Building permit file (proof of reception & complete file by authorities)																																				
	Obtaining definitive Building permit																																				
	Approval of tender file																																				
	Signing contract with contractor																																				
Schoten	Construction & Commercialization Phase 1																																				
	Phase 2																																				
	Phase 3																																				
	Phase 4																																				
	Introducing Building permit file (proof of reception & complete file by authorities)																																				

Obtaining definitive Building permit