

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

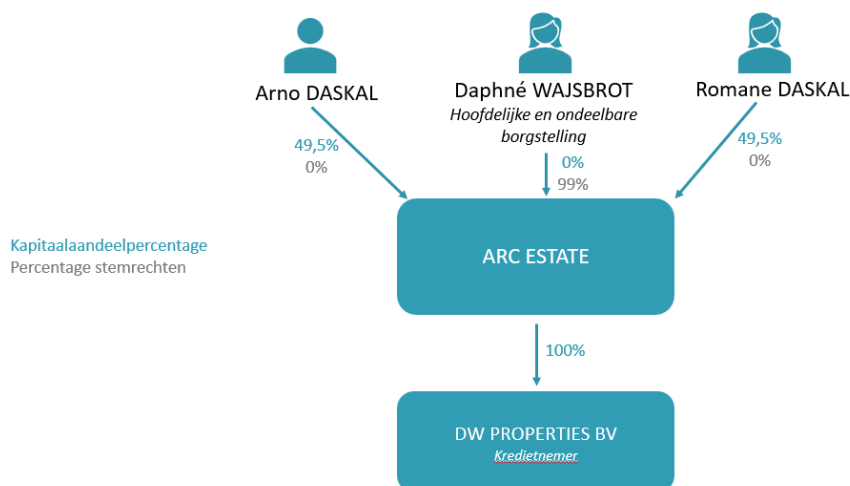
Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 FCM24-019
Projecteigenaar en naam van het project	DW Properties
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De slaagdrempel van de campagne is vastgelegd op € 400.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 600.000
Uiterste datum	14/07/2024 om 23u59

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: DW Properties Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0564.809.521
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap (BV)
	Contactgegevens	Website: /

Adres van de hoofzetel: Schilderachtige Dreef 43, 1180, UKKEL
 E-mailadres : romdask@icloud.com
 Telefoonnummer : /

Eigendom



Bestuur

Bestuurder : Daphné Wajsbrot

b) **Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie**
 Sacha Daskal (echtgenoot van Daphné Wajsbrot, bestuurder van DW Properties) verklaart dat er, voor zover haar 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.”

De verklaring van Sacha Daskal 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.

c) **Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten**

De vennootschap DW Properties is een onderneming actief in de vastgoedsector, vastgoedrenovatie, het bezit van vastgoed (commerciële ruimten) en de aan- en verkoop van kunstwerken. Voor meer informatie kunt u via [deze link](#) de campagnepagina van deze actie bezoeken.

d) **Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar**

De jaarrekeningen over de boekjaren 2021 en 2022 van DW PROPERTIES zijn beschikbaar via de volgende hyperlink: [LINK](#).

e) **Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar**

	31/12/21	31/12/22	31/12/23
i) Omzet	5.500.454€	13.206.653€	8.946.115€
ii) Jaarlijkse nettowinst	-16.330€	659.600€	-108.446€
iii) Totale activa	27.972.066€	45.351.172€	50.340.567€
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	2.322.752€	3.363.668€	3.109.512€
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	23.560.646€ ; 0%	35.083.729€ ; 13%	40.069.352€ ; 11,5%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	0,39	0,86	0,5
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	1.725.509€	3.077.674€	2.739.416€
viii) Rendement op eigen vermogen	0%	1,45%	0%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	/	/	/

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

Het doel van deze fondsenwerving is het gedeeltelijk financieren van de aankoop van een vastgoedcomplex gelegen Tomberg 26 (1200 Sint-Lambrechts-Woluwe) door DW Properties BV

Het betreft een vastgoedcomplex bestaande uit:

- Aan de straatkant: 1 showroom gelegen op de eerste twee niveaus van een gebouw met 3 verdiepingen.
- Binnen het complex, bereikbaar via een doorgang en een binnenplaats: 1 blok kantoorgebouw en 1 werkplaats.
- Ingesloten tussen de werkplaats en de gebouwen met uitzicht op Tomberg en de huizen met uitzicht op de Avenue du Dernier Repos: 1 perceel bouwgrond van ± 10 are.

DW Properties streeft ernaar de showroom en het kantoor-/werkplaatsgebouw te verhuren. Bij het verschijnen van de offerte was er een overeenkomst gesloten met The Barn voor de installatie van een biologische winkel in het blok. DW Properties is ook in onderhandeling met een meubelwinkel voor de showroom aan de straatkant.

Voor dit project is een totale verwachte investering nodig van € 2.131.500,-, uitgaande van onderstaande te financieren begroting.

Begroting	
Aankoopkosten terrein (inclusief kosten)	€ 2.000.000
Installatie van een goederenlift	€ 100.000
Diverse honoraria	€ 31.500
TOTAAL	€ 2.131.500

Hieronder worden de financieringsbronnen voor het project vermeld:

Financieringsbronnen		
	<i>Bedrag</i>	<i>%</i>
Eigen vermogen	€ 181.500	9 %
Fondsenwerving Ecco Nova	€ 600.000	15 %
Bankkrediet*	€ 1.350.000	55 %
TOTAAL	€ 2.131.500	100 %

DW Properties voert momenteel gesprekken met een bankinstelling voor senior financiering van de aankoop van het vastgoedcomplex. Indien het bedrag van het bankkrediet minder dan € 1.350.000,- bedraagt en/of het opgehaalde bedrag aan het einde van de Ecco Nova fondsenwerving tussen de € 400.000,- en € 600.000,- ligt, wordt het saldo via een eigen bijdrage aangevuld.

Gedurende de looptijd van de lening worden de financiële kosten (bank- en Ecco Nova) betaald via de huurgelden die worden geïnd op het vastgoedcomplex of via eigen bijdrage.

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

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 400.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	

Dit is het enige openbare aanbod voor de financiering van dit project. Aan de andere kant werd de Projectontwikkelaar gefinancierd via andere openbare aanbiedingen, hieronder opgesomd:

Type aanbod en voorgestelde beleggings-instrumenten	Voltooiingsdatum	Opgehaald/geleend bedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing
Standaardlening met optie tot vervroegde terugbetaling	01/12/2027	1.200.000€ / 1.200.000€	Link naar de campagnepagina: https://www.econnova.com/nl/projet/dw-properties-iitomberg-26
Achtergestelde obligaties	17/02/2023	600.000€ / 600.000€	Link naar de campagnepagina: https://detail.beebonds.com/fr/Detail/Index?code=dw De achtergestelde obligaties zijn terugbetaald.
Achtergestelde obligaties	12/07/2024	630.000€ / 630.000€	Link naar de campagnepagina: https://detail.beebonds.com/fr/Detail/Index?code=dw2
Achtergestelde obligaties	04/04/2026	800.000€ / 800.000€	Link naar de campagnepagina: https://detail.beebonds.com/fr/Detail/Index?code=dwp3

b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De datum voor de opening van de aanbieding is vastgesteld op 26/06/2024 om 12.00 uur. De sluitingsdatum van het bod is vastgesteld op 14/07/2024 om 23:59 uur. Ten slotte wordt de aanbieding vroegtijdig gesloten als het maximale bedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 14/07/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de ingezamelde middelen terugbetaald aan de investeerders. Voor zover een of meer investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van de aanbieding, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om de aanbieding te heropenen, om deze mogelijke annuleringen te ondervangen. Als, in geval van annulering, het investeringsbedrag en de administratieve kosten door de investeerder zijn betaald, krijgt de investeerder zowel zijn kapitaal- als zijn administratieve kosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 600.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Op 31/12/23 bedraagt het boekhoudkundig eigen vermogen van DW Properties € 5.798.217,55.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Toename van de schuldenlast tussen € 400.000 en € 600.000, afhankelijk van het opgehaalde bedrag aan het einde van de fondsenwerving.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project
	<p>De risico's die inherent zijn aan het project en die mogelijk tot het mislukken ervan kunnen leiden, kunnen betrekking hebben op, zonder dat dit een uitputtende lijst is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risico's verbonden aan de activiteiten van DW Properties (vastgoedontwikkeling, bezit van onroerend goed en aan- en verkoop van kunstwerken): - Vastgoed Ontwikkeling: <ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan de bouw van vastgoedprojecten uitgevoerd door DW Properties: kosten en beschikbaarheid van materialen, toegankelijkheid van de site, beschikbaarheid en kwaliteit van onderaannemers, enz.; • Risico's gerelateerd aan belanghebbenden; • Verzekerde en onverzekerde risico's;

	<p>-Bezit van onroerend goed:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het niet verkrijgen van bankkrediet voor de verwerving van het vastgoedcomplex Tomberg 26, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe; • Huurleegstand, in het bijzonder indien The Barn (Rootz Market) geen huurovereenkomst zou kunnen afsluiten voor een deel van het vastgoedcomplex Tomberg 26, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe. <p>- Aan- en verkoop van kunstwerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijk waardeverlies bij aankoop-verkoop van kunstwerken.
Type 2	<p>Risico verbonden aan de sector</p> <p>Risico's inherent aan de betreffende sector kunnen bijvoorbeeld voortkomen uit een verandering in de macro-economische context, een vraagdaling in de sector waarin het crowdfundingproject opereert en afhankelijkheden van andere sectoren. Meer specifiek :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risico verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt, waardoor de verkoopprijzen van vastgoed naar beneden zouden kunnen evolueren; • Renterisico dat: <ul style="list-style-type: none"> ○ de leencapaciteit van kopers beïnvloedt, wat zou kunnen leiden tot een verlaging van de verkoopprijzen ten opzichte van de prognoses en/of een langere verkoopperiode; ○ o verhoogt de schuldenlast van DW Properties en beïnvloedt daardoor de nettomarge.
Type 3	<p>Risico op wanbetaling</p> <p>Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; ○ Slecht management; ○ Gebrek aan ervaring; ○ Fraude; ○ Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; ○ Onvoldoende kasstroom.
Type 4	<p>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</p> <p>Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.</p>
Type 5	<p>Risico op faling van het platform</p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</p> <p>Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.</p> <p>Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te telen.</p> <p>Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.</p>
Type 6	<p>Risico van illiquiditeit van de investering</p> <p>Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en aan beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om obligatie(s) door te verkopen.</p>
Type 7	<p>Andere risico's</p> <p>De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's.</p> <p>Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bullet lening

	<ul style="list-style-type: none"> - Gebrek aan diversificatie - Mogelijkheid & verplichting tot vervroegde aflossing - Achterstelling aan bankkrediet gekoppeld aan de verwerving van het vastgoedcomplex Tomberg 26 (1200 Sint-Lambrechts-Woluwe)
--	--

Om deze risico's te beperken, worden alle verplichtingen van de projectleider tegenover ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door de elementen opgenomen in de bijlage.

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties die lopen via de ad hoc entiteit Ecco Nova Finance, waarvan het onderliggend actief een schuldinstrument is en waarvan het totale bedrag bedraagt: € 600.000.</p> <p>Rang en achterstelling van uitgegeven obligaties:</p> <p>De terugbetaling van de onderhavige verplichtingen heeft voorrang op de terugbetaling van voorschotten via de zichtrekening van de zakenpartner van de Projectontwikkelaar of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Projectontwikkelaar.</p> <p>De terugbetaling via het vastgoedcomplex Tomberg 26 (1120 Sint-Lambrechts-Woluwe) zal afhankelijk zijn van de terugbetaling van de banklening, gezien de voorrang van de hypotheekregistratie die door de bank zal worden genomen.</p>
b)	Inschrijvingsprijs	<p>De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500,-.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500,-.</p> <p>De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 20.000,-.</p>
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving wordt niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	<p>De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ ("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)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel voor fondsenwerving van € 400.000 aan het einde van de Inschrijvingsperiode. • De schriftelijke overeenkomst van de bank voor een bankfinanciering van minimaal € 1.300.000,- voor de verwerving van het vastgoedcomplex bedoeld in onderdeel A. f). Als de bankfinanciering lager zou zijn, zal het saldo via een eigen bijdrage moeten worden aangevuld; • De totstandkoming van zekerheden. <p>Deze voorwaarden worden uiterlijk op 30/08/24 opgeheven.</p> <p>Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa.</p>
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	De zekerheden die bij deze lening horen, zijn opgenomen in de bijlage bij dit Blad met Essentiële Beleggingsinformatie
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	

	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)	
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	Het brutorentepercentage is 9%
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/08/2024
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	<p>Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>01/08/2027</p> <p>Het kapitaal wordt op de vervaldag terugbetaald (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p><u>Optie tot vervroegde terugbetaling :</u></p> <p>De projectontwikkelaar 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 de projectontwikkelaar geleende middelen zijn overhandigd en op voorwaarde dat alle eerder betaalde vervaldatum tijdig en volledig zijn nagekomen.</p> <p>De toepassing door de projectontwikkelaar van deze clausule inzake vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerdere zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectsponsor de vervroegde aflossing van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf moeten worden betaald, in alle gevallen waarin de wet voorziet.</p> <p>In geval van vervroegde aflossing door de Projectontwikkelaar is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE</p> <p><u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling:</u></p> <p>De projectontwikkelaar zal de hem toegekende lening -geheel of gedeeltelijk- vooraf moeten terugbetalen naarmate de door de projectontwikkelaar verstrekte zekerheid wordt vrijgegeven als gevolg van de verkoop of herfinanciering van het onderpand.</p> <p>Het vervroegd af te lossen bedrag zal gelijk zijn aan 95% van de netto-opbrengst van elke verkoop door de Projectontwikkelaar (alleen na volledige terugbetaling van de banklening die een hypotheek in eerste rang geniet) in ruil voor de handlichting van Ecco Nova Finance.</p> <p>In geval van vervroegde terugbetaling door de Projectontwikkelaar op grond van artikel 5.4, is de Projectleider jegens ECCO NOVA FINANCE geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.</p>
	Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGERS

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

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

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none">• De administratieve kosten van € 15 inclusief btw, Ecco Nova behoudt zich het recht voor om deze kosten tussen de openings- en sluitingsdatum van de aanbieding naar beneden te wijzigen.• 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 Projectontwikkelaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/projet/dw-properties-ii-tomberg-26
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen . Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard . De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.

BIJLAGEN:

- **Indicatief aflossingsschema**
- **Lijst met garanties die de Projectontwikkelaar biedt**
- **Verklaring van de op grond van het essentiële-beleggingsinformatieblad verantwoordelijke personen waarin wordt verklaard dat, voor zover zij weten, de informatie op het essentiële-informatieblad over de belegging consistent is met de werkelijkheid en dat er geen weglatingen in zijn opgenomen die de dekking ervan zouden kunnen wijzigen**
- **Risicoscore verbonden aan de aanbieding**

BIJLAGE I : Aflossingsschema

AFLOSSINGSSCHEMA

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

Termijn	Annuititeit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01-08-24	€ 0,00			€ 1.000
01-08-25	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-08-26	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-08-27	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

BIJLAGE II: LIJST VAN GARANTIES AANGEBODEN DOOR DE PROJECTLEIDER

Alle verplichtingen van de projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door:

- Een hypotheekregistratie in tweede rang, met toezegging tot overdracht van rang op eerste verzoek van de partnerbank van het project bij uitvoering van het hypotheekmandaat met betrekking tot het onderstaande onroerend goed, voor een bedrag van € 25.000,- in hoofdsom op:

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – tweede divisie

1. Een tot openluchtparkeerplaats ingericht terrein aan de achterzijde, geregistreerd volgens titelsectie C, nummer 252/H voor een oppervlakte van 9 are 1 centiare en een deel van nummer 253/M, voor een oppervlakte van 1 is 56 centiare, en volgens het recente uittreksel uit de kadastrale matrix sectie C, nummer 0252KP0000, voor een oppervlakte van 10 are 57 centiare.
2. Een garage bestaande uit een depot, een werkplaats, bijgebouwen kantoren en 6 openluchtparkeerplaatsen, gelegen Tomberg 26/28, kadastraal geregistreerd volgens titel sectie C, nummer 248V6, voor een oppervlakte van 10 are 3 centiares en een deel van nummer 248S6, voor een oppervlakte van 5 are 60 centiare, en kadastraal geregistreerd volgens het recente uittreksel van de kadastrale matrix sectie C, nummer 0248Y6P0000, voor een oppervlakte van 11 are 21 centiare.
3. In een gebouw bestaande uit een garage-showroom, kantoren en appartementen gelegen aan de voorzijde van Tomberg, aldaar onder de nummers 26-28, geregistreerd volgens titelsectie C nummer 248/S/6 voor 5a 60ca en nummer 248/V/6 voor 10a 03ca en geregistreerd volgens het recente uittreksel van de kadastrale matrix sectie C, nummer 0248X6P0000, voor een oppervlakte van 4 are 42 centiare:

- Op de begane grond en eerste verdieping:

Een garage-showroom-kantoorruimte inclusief:

- a) In particulier en exclusief eigendom: de showroom-kantoorruimte zelf.
- b) Bij mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdtienduizendste van de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de grond.

Perceelnummer: 0248X6P0011

- Op kelderniveau:

Twee kelders genummerd 1 en 5, elk met:

- a) In particulier en exclusief eigendom: de kelder zelf met bijbehorende deur.
- b) Bij mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieduizendste van de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de grond.

Perceelnummers: 0248X6P0006 (kelder 1) en 0248X6P0010 (kelder 5).

En op alle daar op te richten bouwwerken;

- Een hypotheekmandaat voor een bedrag tussen € 340.000,- en € 540.000,- in hoofdsom, € 100.000,- aan accessoires en drie jaar rente waarvan de wet de rangorde behoudt tegen het tarief bedoeld in artikel 4 voor de in te nemen inschrijving, met verbintenis tot overdracht van rang op eerste verzoek van de project-partnerbank bij uitvoering van de hypotheekvolmacht met betrekking tot onderstaande woning op:

GEMEENTE SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – tweede divisie

1. Een tot openluchtparkeerplaats ingericht terrein aan de achterzijde, geregistreerd volgens titelsectie C, nummer 252/H voor een oppervlakte van 9 are 1 centiare en een deel van nummer 253/M, voor een oppervlakte van 1 is 56 centiare, en volgens het recente uittreksel uit de kadastrale matrix sectie C, nummer 0252KP0000, voor een oppervlakte van 10 are 57 centiare.
2. Een garage bestaande uit een depot, een werkplaats, bijgebouwen kantoren en 6 openluchtparkeerplaatsen, gelegen Tomberg 26/28, kadastraal geregistreerd volgens titel sectie C, nummer 248V6, voor een oppervlakte van 10 are 3 centiares en

een deel van nummer 248S6, voor een oppervlakte van 5 are 60 centiare, en kadastraal geregistreerd volgens het recente uittreksel van de kadastrale matrix sectie C, nummer 0248Y6P0000, voor een oppervlakte van 11 are 21 centiare.

3. In een gebouw bestaande uit een garage-showroom, kantoren en appartementen gelegen aan de voorzijde van Tomberg, aldaar onder de nummers 26-28, geregistreerd volgens titelsectie C nummer 248/S/6 voor 5a 60ca en nummer 248/V/6 voor 10a 03ca en geregistreerd volgens het recente uittreksel van de kadastrale matrix sectie C, nummer 0248X6P0000, voor een oppervlakte van 4 are 42 centiare:

- Op de begane grond en eerste verdieping:

Een garage-showroom-kantoorruimte inclusief:

a) In particulier en exclusief eigendom: de showroom-kantoorruimte zelf.

b) Bij mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: vijfhonderdtienduizendste van de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de grond.

Perceelnummer: 0248X6P0011

- Op kelderniveau:

Twee kelders genummerd 1 en 5, elk met:

a) In particulier en exclusief eigendom: de kelder zelf met bijbehorende deur.

b) Bij mede-eigendom en gedwongen onverdeeldheid: drieduizendste van de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de grond.

Perceelnummers: 0248X6P0006 (kelder 1) en 0248X6P0010 (kelder 5).

En op alle daar op te richten bouwwerken;

- De hoofdelijke en ondeelbare garantie van Sacha Daskal tot een bedrag tussen € 400.000,- en € 600.000,- in hoofdsom (het opgehaalde bedrag aan het einde van de Fondsenwerving), te vermeerderen met rente en kosten volgens separate akte.
- De hoofdelijke en ondeelbare garantie van Daphné Wajsbrot tot een bedrag tussen € 400.000,- en € 600.000,- in hoofdsom (het opgehaalde bedrag aan het einde van de Fondsenwerving), te vermeerderen met rente en kosten volgens separate akte.
- De toezegging van de Projectontwikkelaar om geen aanvullende garanties af te geven op de hierboven genoemde goederen ten behoeve van derden (met uitzondering van de door de project-partnerbank afgenomen hypotheekregistratie).
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om geen bijkomende financiering af te sluiten voor het project gedekt door deze lening (met uitzondering van een bankkrediet van minimum 1.350.000 EUR en het saldo aan eigen inbreng).

Verantwoordelijkheidsverklaring


Ik, ondergetekende, Sacha Daskal, echtgenoot van Daphné Wajsbrot, bestuurder van DW Properties, 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 dekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op 25/06/24 te Brussel

Naam, voornaam

Sacha Daskal

Handtekening

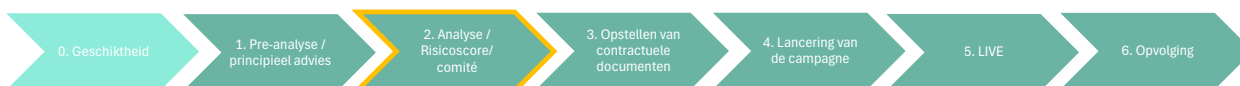

Sacha Daskal (Jun 25, 2024 11:23 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "DW PROPERTIES" OPGESTELD OP 17/06/24

INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevendende 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.



Onze aanpak combineert kwantitatieve en kwalitatieve criteria om een zo volledig mogelijke risicobeoordeling te bieden.
Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova

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 informatieverstrekking, 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	17-06-24	Grote vastgoedportefeuille ontwikkeld over bijna 10 jaar.	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Ervaring en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Waardering door Ecco Nova	17-06-24	Aandeelhouderschap familie	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova	17-06-24	Vertraging van de vastgoedmarkt	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door Ecco Nova	17-06-24	Beperkt risico	5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova	17-06-24	Niet digitaal aanwezig	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	17-06-24		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	17-06-24		1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		4	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
SCORE TOTAAL	3,44						

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	5.500.454 €	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie	17-06-24		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).
	13.206.653 €						
	8.946.115 €						
	9.217.741 €						
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	0,8%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie	17-06-24	Alleen rekening houdend met de rekeningen van 2022 en 2023, die als enige de marktwaarde van vaste activa in aanmerking nemen.	2	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
	13,0%						
	11,5%						
	12,3%						
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	38,8%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie	17-06-24		4	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	28,4%						
	34,8%						
	34,0%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	-0,1%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie	17-06-24		1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	1,2%						
	-0,2%						
	0,3%						
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,75	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie	17-06-24		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
	3,72						
	2,29						
	2,59						
SCORE TOTAAL	3,41						

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 aanbieder / totaal passief)	11,7%	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		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 aanbieder	32,9%	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		1	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5

SCORE TOTAAL		1,67					
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	17-06-24		3	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekraftkoppeling gas = 4; Warmtekraftkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		5	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen		Waardering door Ecco Nova	17-06-24	Financiering van de aankoop van onroerend goed met het oog op de lange termijn verhuur in een vennootschap die een groot aantal andere projecten omvat, waarbij talrijke concurrente schuldeisers aanwezig zijn, zonder onderlinge rangorde, maar waarvan de terugbetalingstermijnen kunnen verschillen.	3	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	8,5%	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie	17-06-24		1	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieder	NVT	Gegevens uit een niet-gecontroleerde boekhoudkundige situatie					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	29%	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		2	10	Uitsluiting onder 20%: 20 tot 25% = 1; 26 tot 35% = 2; 36 tot 40% = 3; 40 tot 45% = 4; +45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	70,9%	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		3	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	91,48%	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		3	5	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							
Niveau van commercialisatie	NVT						0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; +45% = 5
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL		2,82					
Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova	17-06-24	Financiering van de aankoop van onroerend goed met het oog op lange termijn verhuur	5	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		2	5	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		4	5	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1

SCORE TOTAAL	3,46						
De kredietwaardigheid van de garant							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie	Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		1	5	
Verhouding eigen vermogen / geleend bedrag				Op dit moment niet te waarderen.			Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	NVT						Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Beschermingsgraad	NVT						
SCORE TOTAL	1,00						
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 2	Waardering door Ecco Nova	17-06-24		3	5	Hypotheek rang 1 = 5; Hypotheek rang 2 = 3; Overige: Score ter beoordeling van de analist en het kredietcomité.
Loan-to-value ratio van in garantie gegeven activa	70,9%	Waardering door Ecco Nova	17-06-24	.Bij de waarde wordt rekening gehouden met de door de Projecteigenaar af te sluiten huurovereenkomsten. Op het moment van publicatie van de aanbieding hanteren wij, omdat de huurcontracten nog niet zijn afgesloten, een score van 2 punten.	2	10	Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie		Waardering door Ecco Nova	17-06-24		2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	2,00						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,44	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,41	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					1,67	5	
Projectscore					2,82	5	
Score leningkenmerken					3,46	2	
Score robuustheid kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					1,00	BONUS	
Score garantiewaarde					2,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,49						

RISICOSCORE

3

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

Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding	
0 tot 12 maanden	Vooruitbetaling niet toegestaan
12 tot 24 maanden	Vervroegde aflossing toegestaan

OPPORTUNITIES	THREATS
Bus praktisch voor het pand. Metro en trams op redelijke afstand.	- Marktdynamiek
STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> - Goede zichtbaarheid van de zaak (gevel van +/- 17m en dubbelhoog raam). - Overeenkomst gesloten voor de verhuur van een deel van het vastgoedcomplex aan The Barn. 	<ul style="list-style-type: none"> - Commerciële ligging buiten het centrum. - Door land omgeven bouwgrond, momenteel bereikbaar via erfdiensbaarheden. - Verwarmingsketel gemeenschappelijk voor alle units.






FCM24-019 DW PROPERTIES II - Tomberg 26 NL ADOBE

Final Audit Report

2024-06-25

Created:	2024-06-25
By:	Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAGmQlnIODx0c5Uib3dJlItEsjiUga5qKr

"FCM24-019 DW PROPERTIES II - Tomberg 26 NL ADOBE" History

-  Document created by Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
2024-06-25 - 8:46:07 AM GMT
-  Document emailed to Sacha Daskal (romdask@icloud.com) for signature
2024-06-25 - 8:46:13 AM GMT
-  Email viewed by Sacha Daskal (romdask@icloud.com)
2024-06-25 - 9:23:05 AM GMT
-  Document e-signed by Sacha Daskal (romdask@icloud.com)
Signature Date: 2024-06-25 - 9:23:34 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2024-06-25 - 9:23:34 AM GMT