

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

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang heeft gekregen tot deze belegging.

Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

### RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

### PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

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

### OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY11HJC390C73 00024009
Projecteigenaar en naam van het project	COMMERCIAL INVESTMENT GROUP ASNIERES SAS (RCS Paris B 948 388 483) EDEN RIVER
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 € 800.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.400.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 02/08/2024, met een mogelijke verlenging tot 16/08/2024.

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

a)	<b>De projecteigenaar en het crowdfundingproject</b>	
Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: COMMERCIAL INVESTEMENT GROUP ASNIERES SAS (Hierna "CIG Asnières") Land van oorsprong/registratie: Frankrijk Registratienummer: RCS Paris B 948 388 483	
Rechtsvorm	Société par actions simplifiée (SAS)	
Contactgegevens	Website: / Adres van de hoofzetel: 42 Rue des Acacias, 75017 Parijs, Frankrijk E-mailadres: <a href="mailto:j.hazan@cigf.fr">j.hazan@cigf.fr</a> Telefoonnummer: 00 33 3 88 23 66 60	

<p>Eigendom</p>	<pre> graph TD     JH[JACOB HAZAN] -- 100% --&gt; FH[FINANCIERE H]     JH -- 100% --&gt; IF[INVEST FINANCE FRANCE]     FH -- 100% --&gt; SPVs1[SPVs]     FH -- 100% --&gt; CIGAS[CIG ASNIERES]     IF -- 5% --&gt; CIGF[CIG France]     CIGF -- 100% --&gt; SPVs2[SPVs]     FH -- 95% --&gt; CIGF </pre>	<p>Het actuele aanbod heeft betrekking op de gedeeltelijke financiering van CIG Asnières.</p> <p>CIG Asnières is een SPV opgericht door Financière H.</p> <p>Financière H, de medeschuldenaar van het huidige aanbod, is voor 100% in handen van de heer Jacob Hazan.</p>
<p>Bestuur</p>	<p>De heer Jacob Hazan is de CEO van de onderneming CIG Asnières en de moederverenootschap Financière H.</p>	
<p>b)</p>	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b></p> <p>Jacob Hazan verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.</p> <p>Jacob Hazan, CEO van CIG Asnières, heeft Ecco Nova informatie over het project en de projectontwikkelaar bezorgd.</p> <p>De verklaring Jacob Hazan 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>	
<p>c)</p>	<p><b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b></p> <p>Commercial Investment Group (CIG) is een Franse groep van vastgoedinvesteringsmaatschappijen die vermogensbeheer-, ontwikkelings- en vastgoedhandelsactiviteiten combineert. De groep is actief in de oostelijke regio's van Frankrijk, Parijs, Lyon, Nice, Nancy en Colmar.</p> <p>Sinds de oprichting is CIG zich gaan richten op commercieel vastgoed. Aanvankelijk was de groep actief in zowel residentieel als commercieel vastgoed, maar vanaf 2010 heeft de groep haar activiteiten uitsluitend gericht op commercieel vastgoed. Deze heroriëntatie heeft CIG in staat gesteld om de huurwaarden en de kwaliteit van de huurders te optimaliseren en zo een aanzienlijke meerwaarde te creëren voor haar investeringen.</p> <p>Het huidige aanbod betreft de financiering van Commercial Investment Group Asnières (CIG Asnières), een projectvenootschap binnen de CIG Groep die werd opgericht voor het Eden River project.</p>	
<p>d)</p>	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b></p> <p>CIG Asnières werd opgericht in december 2022. Op heden is er nog geen boekhoudkundige situatie publiek gemaakt.</p>	

Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar		Jaar -1 31/12/2023
i)	Omzet	€ 1.733.568
ii)	Jaarlijkse nettowinst	€ 50.591
iii)	Totale activa	€ 28.098.010
iv)	Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Bruto marge: € 1.402.716 Operationeel marge (EBITDA): € 1.283.637 Netto marge (EBIT): € 994.006
v)	Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV : € 7.280.391* VV : € 20.817.619 Solvabiliteit (%) : 26% <i>* Rekening houdend met de aandeelhouderslening van Financière H.</i>
vi)	Quick ratio; debt service coverage ratio	10,14
vii)	Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 1.283.637
viii)	Rendement op eigen vermogen	1% <i>Rekening houdend met de aandeelhouderslening van Financière H.</i>
ix)	Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%

\* NOTA: CIG Asnières is opgericht in december 2022. De bovenstaande cijfers en financiële ratio's zijn berekend op basis van een financieel overzicht per 31/12/2023, dat nog niet is gepubliceerd.

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

Eden River (momenteel beter bekend als River Plaza) is een kantoorgebouw van 13.850 m<sup>2</sup> in Asnières-sur-Seine. De groep CIG, via haar dochteronderneming CIGA, kocht het gebouw (oostelijke vleugel) in mei 2023. Het huidige aanbod betreft de gedeeltelijke financiering van renovatiewerkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten, waaronder ontvangsthallen en gangen, evenals de ontwikkeling van nieuwe serviceruimten, met als doel nieuwe huurders aan te trekken.

Een van de geplande nieuwe faciliteiten is een fitnessruimte die zal worden ingericht en geëxploiteerd door Wellness Training en die gebruikers een plek biedt die gewijd is aan lichaamsbeweging en welzijn. Daarnaast wordt er een gloednieuw bedrijfsrestaurant ingericht om de gebruikers een betere ervaring te bieden. De uitbater FOODLES (B Corp gecertificeerd) is door de projectontwikkelaar geselecteerd om aangesloten koelkasten te installeren voor een flexibel gastronomisch aanbod, de hele dag door!

Omdat er voor dit project geen bouwaanvraag of andere administratieve toestemming nodig was, konden de werkzaamheden in Q1 2024 van start gaan, wat een snelle en efficiënte implementatie garandeert.

Het gebouw heeft al het BREEAM-certificaat 'Very Good' verkregen, wat getuigt van de inzet voor milieuprestaties en duurzaamheid.

Vooruitlopend op de behoefte aan elektrische mobiliteit is Eden River nu uitgerust met elektrische oplaadpunten op 20 buitenparkeerplaatsen.

**De begroting en de financieringsstructuur worden hieronder toegelicht.**

Begroting		Financieringsstructuur		
Aankoop van het onroerend goed / Aankoopkosten / Onderhandelingskosten	27.059.500 €	Aandeelhouderslening	7.067.000 €	19%
Renovatiewerken	1.600.000 €	Eigen vermogen		
Huurkosten + Belastingen, Verzekering (Jaar 1, 2, 3)	2.790.000 €	Ecco Nova	1.400.000 €	4%
Financieringskosten (interest)	4.557.561 €*	Tudigo	3.000.000 €	8%
Financieringskosten (overige)	726.718 €	Walliance	513.600 €	1%
Reserve	47.073 €	Banque	17.715.000 €	48%
		Huur jaren 1, 2, 3	4.935.252 €	13%
		Doorbelasting van kosten	2.150.000 €	6%
<b>TOTAAL</b>	<b>36.780.852 €</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>36.780.852 €</b>	<b>100%</b>

\* De rente voor de eerste 6 kwartalen wordt bevroren op een geblokkeerde rekening.

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	€ 800.000																				
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Soort aanbod en aangeboden instrumenten</th> <th>Datum van voltooiing</th> <th>Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag</th> <th>Andere relevante informatie, indien van toepassing</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obligaties</td> <td>11/08/2025</td> <td>1.000.000 €</td> <td>Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO</td> </tr> <tr> <td>Obligaties</td> <td>22/09/2025</td> <td>1.000.000 €</td> <td>Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO</td> </tr> <tr> <td>Obligaties</td> <td>28/11/2025</td> <td>1.000.000 €</td> <td>Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO</td> </tr> <tr> <td>CO-INVEST</td> <td>31/01/2026</td> <td>513.600 €</td> <td>Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: Walliance</td> </tr> </tbody> </table>	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing	Obligaties	11/08/2025	1.000.000 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO	Obligaties	22/09/2025	1.000.000 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO	Obligaties	28/11/2025	1.000.000 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO	CO-INVEST	31/01/2026	513.600 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: Walliance	
Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing																			
Obligaties	11/08/2025	1.000.000 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO																			
Obligaties	22/09/2025	1.000.000 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO																			
Obligaties	28/11/2025	1.000.000 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: TUDIGO																			
CO-INVEST	31/01/2026	513.600 €	Projectontwikkelaar: CIG Asnières Financieringsplatform: Walliance																			
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	<p>Het aanbod wordt geopend op 21/06/2024 om 12:00 uur.</p> <p>De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 02/08/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 16/08/2024 om 23:59 uur indien de slaagdrempel (€ 800.000) is bereikt op 02/08/2024 om 23:59 uur.</p> <p>Tot slot zal het aanbod vervroegd afgesloten worden als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.</p>																				
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	<p>Als de succesdrempel op 02/08/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen naar de investeerders teruggestort.</p> <p>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.</p> <p>In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn investeringsbedrag en administratiekosten volledig terugbetaald.</p>																				
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 1.400.000																				
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Een aandeelhouderslening toegezegd door Financière H aan het Eden River project ondersteund door CIG Asnières, voor een totaalbedrag van € 7.067.000.																				
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	<p>Op 31/03/2024 verklaart CIG Asnières:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dat haar eigen vermogen (rekening 10/15): € 131.232</li> <li>• Dat haar schulden € 29.173.883 bedragen, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Leningen en vorderingen op kredietinstellingen: € 18.006.298</li> <li>- Aandeelhouderslening (Financière H): € 7.106.022</li> <li>- Lening Jacob Hazan: € 59.651</li> <li>- Crowdfunding: € 3.513.600</li> <li>- Ontvangen deposito's en garanties: € 308.336</li> <li>- Handelsschulden en gerelateerde rekeningen: € 45.551</li> <li>- Schulden met betrekking tot belastingen en sociale zekerheid: € 91.825</li> <li>- Overige schulden: € 42.600</li> </ul> </li> </ul> <p>Toename van de schulden met het bedrag van deze fondsenwerving, d.w.z. tussen € 800.000 en € 1.400.000.</p>																				

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project
--------	----------------------------------

	<p>De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's in verband met het bereiken van de gewenste bezettingsgraad voor de verkoop van het pand.</li> <li>• Risico's verbonden aan vertraging van de verkoop van het kantoorgebouw.</li> <li>• Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van herfinanciering om dit aanbod terug te betalen.</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<p><b>Risico verbonden aan de sector</b></p> <p>De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. Meer specifiek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's met betrekking tot de markt voor kantoorvastgoed in de regio Parijs, waar een toename van de huurleegstand leidt tot een daling van de huurprijzen.</li> </ul>
<b>Type 3</b>	<p><b>Risico op wanbetaling</b></p> <p>Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context;</li> <li>• Een slecht management;</li> <li>• Een gebrek aan ervaring;</li> <li>• Fraude;</li> <li>• Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling;</li> <li>• Onvoldoende kasstroom.</li> </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 terugbetaling</li> <li>• Verplichting tot vervroegde terugbetaling</li> <li>• Mogelijkheid tot verlenging</li> </ul>

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

<b>a)</b>	<b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b>	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: € 1.400.000</p> <p><u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u></p>
-----------	--	--

		<p><u>Achterstelling:</u></p> <p>De lening is achtergesteld aan de banklening CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYAGE HAUTS DE France, waarvan het uitstaande bedrag € 17.715.000 bedroeg op 31/03/2024.</p> <p>In het geval van concurrentie tussen de schuldeisers van de Projectontwikkelaar vóór het einde van de looptijd van de lening, zal de vordering van Ecco Nova Finance bijgevolg pas worden gehonoreerd nadat alle preferente schuldeisers hun rechten hebben kunnen doen gelden.</p> <p><u>Rang:</u></p> <p>Er wordt overeengekomen dat in geval van concurrentie tussen ECCO NOVA FINANCE en andere achtergestelde schuldeisers, met inbegrip van maar niet beperkt tot TUDIGO en WALLIANCE, er een gelijke behandeling zal zijn ten belope van de geleende bedragen, ongeacht of hun leningen zijn ontstaan voor of na het afsluiten van deze lening.</p> <p>De Garanten garanderen dat de voorwaarden van deze lening verenigbaar zijn met de voorwaarden van de financiering toegekend door TUDIGO en WALLIANCE.</p> <p>De terugbetaling van de schuld die voortvloeit uit deze lening heeft echter voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Project Sponsor of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Project Sponsor. Bijgevolg mogen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan de partners en aandeelhouders van de Project Sponsor 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>	<p>Overinschrijving niet aanvaard</p>	
d)	<b>Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden</b>	<p>De inschrijvingsvoorwaarden staan beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting vindt u ook in onze FAQ ("Hoe investeren").</p> <p>Na inschrijving ontvangt de investeerder een bevestigingsmail met daarin alle noodzakelijke instructies om het contractueel overeengekomen bedrag te betalen. Betaling dient te geschieden binnen 14 kalenderdagen vanaf de datum van inschrijving.</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, namelijk € 800.000, aan het einde van de inschrijvingsperiode.</li> <li>• De ondertekening van de gezamenlijke en ondeelbare borgstelling door de heer Hazan.</li> </ul> <p>De geleende gelden worden door ECCO NOVA FINANCE aan de projectontwikkelaar ter beschikking gesteld binnen 20 dagen na opheffing van de volgende opschortende voorwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bereiken, uiterlijk op 30/09/2024, van een bezettingsgraad van het gebouw van 50% in oppervlakte, gematerialiseerd door de ondertekening van intentieverklaringen, tegen een minimumprijs van 180 €/m<sup>2</sup>/jaar .</li> </ul> <p>Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa aan.</p>	
<b>f)</b>	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>		
	<b>i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?</b>	Oui	
	<b>ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller</b>	Financière H SAS	De heer Jacob Hazan
	<b>iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden</b>	Codebiteur voor het bedrag dat de projectontwikkelaar verschuldigd is aan Ecco Nova Finance	Persoonlijke borgstelling voor een minimaal bedrag van € 800.000 en maximaal bedrag van € 1.400.000 in hoofdsom plus rente en kosten
<b>g)</b>	<b>Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)</b>		
	<b>Beschrijving van de terugkoopovereenkomst</b>	Niet van toepassing	
	<b>Terugkooptermijn</b>	Niet van toepassing	



h)	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>	<p>Het brutorentepercentage bedraagt 11,00 %.</p> <p>Het kapitaal wordt (in fine) terugbetaald op de vervaldag van de lening en de rente wordt elk kwartaal achteraf betaald.</p> <p>Bij laattijdige terugbetaling wordt deze voet verhoogd met 2% over de overeenkomstige vertragsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die wordt ontvangen op leningen verstrekt door natuurlijke personen met een fiscale woonplaats in België.</p> <p>Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron afgetrokken en is bevrijdend, dit betekent dat de belegger deze niet mag uitstellen in zijn aangifte personenbelasting.</p>
	<b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b>	01/09/2024
	<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	Zie aflossingstabel in bijlage
	<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	<p>01/09/2026 Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>De terugbetaling van het kapitaal gebeurt op de vervaldag van de lening (in fine) en de rente wordt per kwartaal achteraf betaald. De rente begint op te lopen op 01/09/2024 en is onderworpen aan een respijtp periode tussen het moment van inschrijving en deze datum.</p> <p><u>Mogelijkheid tot verlenging:</u> De Projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om de lening met een periode van 6 extra maanden te verlengen indien de verkoop van het gebouw waarvoor herfinanciering plaatsvindt niet vóór het einde van deze lening, zijnde 1 september 2026, plaatsvindt.</p> <p><u>Mogelijkheid tot vervroegde aflossing:</u> CIG Asnières heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen. Deze vervroegde terugbetaling – geheel of gedeeltelijk – kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 6 maanden vanaf de datum van de overdracht van de door ECCO NOVA FINANCE aan CIG Asnières geleende middelen en op voorwaarde dat alle eerder termijndata die zijn verstreken, tijdig en volledig gehonoreerd zijn.</p> <p>De implementatie, door MPH II, van deze clause voor 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 terugbetaling heeft ontvangen van de lening waar hij mee ingestemd heeft. Het totaalbedrag van de lening en de eventuele rente of het bij reeds betaalde termijnen nog te betalen bedrag zijn in alle door de wet bepaalde gevallen bij vroegtijdig opeisbaar.</p> <p><u>Verplichting tot vervroegde aflossing:</u> CIG Asnières zal in de volgende gevallen verplicht zijn de lening die haar door ECCO NOVA FINANCE is verstrekt, volledig vooraf terug te betalen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij het niet behalen van de bezettingsgraad van 50% als voorwaarde voor het vrijmaken van middelen.</li> <li>• In geval van terugbetaling van leningen van gelijke rang als ECCO NOVA FINANCE, d.w.z. de leningen verkregen door TUDIGO voor een totaalbedrag van € 3.000.000 en WALLIANCE voor een bedrag van € 513.600.</li> <li>• Bij herfinanciering van het te financieren kantoorgebouw.</li> <li>• Bij verkoop van het gefinancierde gebouw of de aandelen van de vennootschap CIG Asnières.</li> </ul> <p>In geval van vervroegde terugbetaling door CIG Asnières met toepassing van de vooruitbetalingskosten of -verplichting, is CIG Asnières jegens ECCO NOVA FINANCE niet aansprakelijk voor enige herplaatsingsvergoeding.</p>

	<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>• Er zijn geen administratieve kosten gedurende de eerste 48 uur na opening van de campagne. Daarna zijn administratieve kosten ten bedrage van 15 euro inclusief BTW verschuldigd aan Ecco Nova voor deze campagne.</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> <a href="https://www.econova.com/nl/project/eden-river">https://www.econova.com/nl/project/eden-river</a>
c)	<b>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: <a href="https://www.econova.com/nl/complain">https://www.econova.com/nl/complain</a> Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a> .

#### BIJLAGEN:

- Indicatief aflossingsschema
- Verklaring van de op grond van het essentiële-informatieblad 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 reikwijdte ervan zouden kunnen wijzigen
- Risicoscore verbonden aan deze aanbieding
- Ecco Score



BIJLAGE I: INDICATIEF AFLOSSINGSCHEMA

**AFLOSSINGSCHEMA**

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	11,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuititeit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/09/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2024	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/06/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2026	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/06/2026	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2026	€ 1.027,50	€ 27,50	€ 1.000,00	€ 0,00
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 1.220,00</b>	<b>€ 220,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	

**BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 FCM24009**

**Verantwoordelijkheidsverklaring**

Ik, ondergetekende, Jacob Hazan, CEO van COMMERCIAL INVESTMENT GROUP ASNIERES, 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 20/06/24 te Paris

Naam, Voornaam

Jacob Hazan

Handtekening

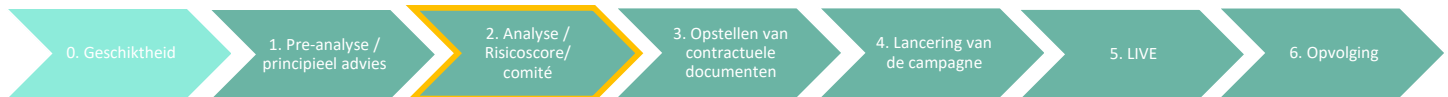
  
Jacob Hazan (Jun 20, 2024 16:09 GMT+2)

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "EDEN RIVER" OPGESTELD OP 04/06/2024

### 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.



De beoordeling van de risicoscore en de daaruit voortvloeiende prijsstelling is gebaseerd op voldoende, actuele informatie en wordt niet meer dan 3 maanden voordat de lening wordt verstrekt, uitgevoerd.

#### 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"), in dit geval, wordt een beoordeling gegeven door de analist van de betrouwbaarheid van de informatie
- Openbare gegevens
- Boekhoudkundige gegevens, al dan niet geauditeerd
- Gegevens uit onafhankelijke deskundigenrapporten van derden
- Gegevens van financiële informatieverstrekkers, zoals CreditSafe
- Interest

Als er voor de laatste twee boekjaren geen gecontroleerde jaarrekening beschikbaar is, baseren we onze beoordeling van de financiële situatie van de projectontwikkelaar op documenten die zijn opgesteld door een belastingadviseur, een beëdigd accountant of een andere gecertificeerde persoon die onderworpen is aan een professioneel kwaliteitsborgingssysteem.

#### 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

needen 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 aanbieding 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	4/06/2024	Jacob Hazan, de 100% aandeelhouder van FINANCIERE H (aandeelhouder van CIGA), is al meer dan 15 jaar gespecialiseerd in de ontwikkeling van onroerend goed gericht op commercieel vastgoed in Oost-Frankrijk en de regio Parijs.  Jacob beheert 69 bedrijven.	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	4/06/2024		1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova	4/06/2024		3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door een onafhankelijke derde	4/06/2024		5	5	Cf. politiek AML

Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova	4/06/2024		4	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV		Publiek gegeven	4/06/2024	CIGF werd opgericht in 2016, de aandeelhouder van CIGA, FINANCIERE H, werd opgericht in 2018 en de SPV, CIGA, werd opgericht in maart 2023.	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	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Het Eden River project ligt in de Boucle Nord van Parijs. In deze regio daalt de bezettingsgraad.  Het door Ecco Nova opgestelde cashflowplan houdt rekening met deze dalende trend.	2	5	
<b>SCORE TOTAAL</b>						<b>3,52</b>	

**Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - Niet van toepassing (SPV)**

**Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf gebaseerd op gezonde en voorzichtige aannames in het licht van historische gegevens en verwachte marktomstandigheden - Niet van toepassing (SPV)**

**Waardering van het gefinancierde project, gebaseerd op gezonde en voorzichtige aannames in het licht van historische gegevens en verwachte marktomstandigheden**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed	Publiek gegeven	4/06/2024		4	10	Vastgoed = 4; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Gegeven verkregen door het management	4/06/2024	Renovatie waarvoor geen vergunning vereist is.	5	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	4/06/2024		5	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	19,2%	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Voor de aankoopfase van het gebouw verkreeg de projectontwikkelaar een senior lening ter waarde van 17.715.000 euro.  Het CIGA-project wordt gedeeltelijk gefinancierd door crowdfundingplatforms: * Walliance (€513.600) * Tudigo (€3.000.000) * Ecco Nova (€1.400.000)  De kantoren zullen worden verhuurd terwijl de gemeenschappelijke ruimtes worden gerenoveerd. Daarnaast wordt een eigen bijdrage van €7.067.000 geleverd via een achtergestelde aandeelhouderslening.	2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5

Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	58,8%	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	4.913.600 wordt gefinancierd in de vorm van quasi eigen vermogen.	4	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement	21%	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Ecco Nova's waardering, met een bezettingsgraad van 85% en een exitprijs van €185 per vierkante meter (14% onder de huidige markt).	2	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	63,74%	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Volgens een taxatie van CBRE (03/01/2023) had het kantoorgebouw, met een bezettingsgraad van 59%, een waarde van €33,9 miljoen. Op basis van de geschatte marktwaarde op T0 en de totale verwachte schuld voor het project, komen we tot een T0 loan-to-value ratio van 64%.	4	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	61,60%	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Inclusief financiële kosten	5	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	100,0%	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024				
Niveau van commercialisatie		Waardering door Ecco Nova	4/06/2024		1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	Voldoende	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Lichte renovatiewerkzaamheden aan een gebouw dat al een BREEAM Very Good certificering heeft.	1	5	
Andere sterke of zwakte punten die hierboven niet zijn genoemd		Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	Tot op heden is de bezettingsgraad van het gebouw 31%.  Toen Ecco Nova zijn kapitaal ophaalde, werd overeengekomen dat de fondsen zouden worden vrijgegeven zodra de bezettingsgraad ten minste 50% zou zijn.  Voor de verkoop van het project moet een bezettingsgraad van 85% (d.w.z. de huidige marktbezettingsgraad) en een prijs/m <sup>2</sup> van €185/m <sup>2</sup> (d.w.z. 14% onder de huidige markt) worden verkregen voor een gunstige rentabiliteit van het project.	2	10	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,00</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	4/06/2024	Een deel van de opgehaalde middelen zal worden gebruikt om de middelen terug te betalen die al in de renovatiewerkzaamheden zijn geïnvesteerd.  De rente wordt de eerste 18 maanden in beslag genomen.	3	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Respijtperiode voor rente							Rente begint op 01/09/2024.
Type terugbetaling	Bullet	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024		2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2



Looptijd van de lening	24 maanden	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	De lening wordt terugbetaald zodra het gebouw is verkocht of de andere crowdfundingplatforms zijn terugbetaald.  Mogelijk 6 maanden verlenging.	4	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
------------------------	------------	---------------------------	-----------	---	---	---	--

<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,18</b>						
---------------------	-------------	--	--	--	--	--	--

**De kredietwaardigheid van de garant, onderneming Financiële H**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie	Mede-schuldenaar & borgstelling	Waardering door Ecco Nova	4/06/2024	De moedermaatschappij, Financiële H, is medeschuldenaar van de lening.  De aandeelhouder en directeur, Jacob Hazan, staat persoonlijk garant voor de lening van Ecco Nova. Een waardering van de persoonlijke garantie is niet beschikbaar.  <b>Naast deze leningen staan de moedermaatschappij en Jacob Hazan garant voor andere leningen voor een totaalbedrag dat niet kon worden gewaardeerd.</b>	1	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag			31/12/2023	Op 31/12/2023 bedroeg het eigen vermogen van Financiële H €8.251.201 en werd het gebruikt om verschillende leningen aan dochterondernemingen te garanderen, waarvan het totale bedrag niet kon worden geschat.	1	10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	43	Gegeven in een rapport door onafhankelijke derden	4/06/2024	De score op CreditSafe van Financiële H bedraagt 43	2	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NVT						Ratio gedeeld door 20

<b>SCORE TOTAL</b>	<b>1,17</b>						
--------------------	-------------	--	--	--	--	--	--

**Samenvatting van evaluatiecriteria**

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,52	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	0,00	0	<b>Niet van toepassing - CIGA is een SPV voor het project Eden River</b>
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	0,00	0	<b>Niet van toepassing - CIGA is een SPV voor het project Eden River</b>
Projectscore	3,00	5	
Score leningkenmerken	3,18	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	1,17	BONUS	
Score garantiewaarde	0,00	BONUS	

<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>3,48</b>		
-------------------------	-------------	--	--

<b>RISICOCATEGORIE</b>	<b>3</b>
------------------------	----------

### Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing op 05/06/2024)

CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage lager of gelijk aan 5,50%.
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 5,50 en 8%.
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 8 en 10%.
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage hoger dan of gelijk aan 10%.
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

### Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding

0 tot 12 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan.
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan.

OPPORTUNITIES	THREATS
<p>*Het businessplan houdt rekening met een prijs per vierkante meter (€185 per kubieke meter) die lager is dan de marktprijs.</p> <p>* Renovatie van gemeenschappelijke ruimtes.</p> <p>Op deze manier creëert het bedrijf meer aantrekkingskracht.</p> <p>* De huidige leegstand is 31%, waardoor het bedrijf het pand heeft kunnen verwerven tegen een prijs die onder de marktprijs ligt. Dit is een kans, want met de geplande aanpassingen zou de bezettingsgraad moeten oplopen tot 85%, zoals momenteel in deze regio wordt waargenomen.</p>	<p>* Markttrends laten een daling zien in de bezettingsgraad van kantoorgebouwen in de Boucle Nord van Parijs.</p> <p>* Als de verkoop van het pand wordt uitgesteld, komen er financiële kosten bij.</p> <p>* Als het bedrijf niet de gewenste bezettingsgraad haalt (85%, d.w.z. de huidige marktbezettingsgraad), zal de exitprijs mogelijk lager uitvallen.</p>
STRENGTHS	WEAKNESSES
<p>* De groep (holding Financière H/dochterondernemingen) bezit een groot aantal vastgoedactiva en beschikt over een aanzienlijk eigen vermogen.</p> <p>* Het gebouw heeft een Breeam Very Good certificaat.</p>	<p>* De huurinkomsten dekken de rente niet volledig. Financière H zal moeten tussenkomen voor de betaling ervan.</p> <p><b>MAAR: Financière H heeft veel eigendommen in portefeuille waarvan de waarderingen door Ecco Nova zijn herzien door 50% van de totale waarde en 3 willekeurige eigendommen te analyseren.</b></p>

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)	20	40	Renovatie
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble		0	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	10	10	Shuttle & oplaadpunten
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)		10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
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		5	
<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%	25	25	Het gebouw is BREEAM Very Good gecertificeerd.
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	5	5	Fitness ruimte, bedrijfsrestaurant
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
<b>GOUVERNANCE (G)</b>			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

<b>Ecco score</b>	<b>60</b>	<b>Voldoende</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