

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).*

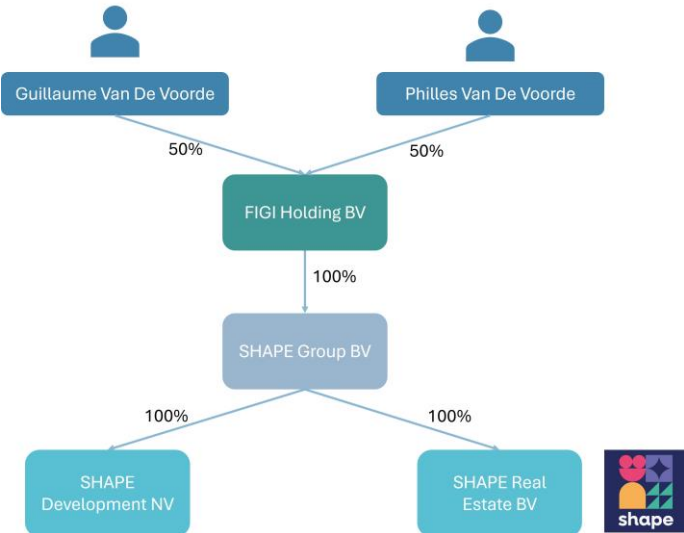
### OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00024025
Projecteigenaar en naam van het project	SHAPE Development NV (BE 0871.665.655) SHAPE
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 € 1.000.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.200.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 27 augustus 2024, met een mogelijke verlenging tot 10 september 2024

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

a)	<b>De projecteigenaar en het crowdfundingproject</b>	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: SHAPE Development NV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0871.665.655
	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap (NV)
	Contactgegevens	Website: <a href="https://shape.immo/">https://shape.immo/</a> Adres van de hoofzetel: Zandberg 12, 9000 Gent E-mailadres: <a href="mailto:hello@shape.immo">hello@shape.immo</a> Telefoonnummer: +32 9 221 25 00



Eigendom	 <pre> graph TD     GV[Guillaume Van De Voorde] -- 50% --&gt; FIGI[FIGI Holding BV]     PV[Philles Van De Voorde] -- 50% --&gt; FIGI     FIGI -- 100% --&gt; SHG[SHAPE Group BV]     SHG -- 100% --&gt; SD[SHAPE Development NV]     SHG -- 100% --&gt; SRE[SHAPE Real Estate BV]     </pre>	<p>Het huidige aanbod heeft betrekking op de gedeeltelijke financiering van 3 renovatieprojecten binnen <b>SHAPE Development NV</b>. SHAPE Development NV wordt voor 100% beheerd door SHAPE Group BV.</p> <p><b>SHAPE Real Estate BV</b>, de medeschuldenaar van het huidige aanbod wordt eveneens voor 100% beheerd door SHAPE Group BV.</p>
Bestuur	<p>FIGI Holding BV is gedelegeerd bestuurder van SHAPE Development NV. De vaste vertegenwoordiger van FIGI Holding BV is de heer Guillaume Van De Voorde en de plaatsvervangende vaste vertegenwoordiger is de heer Philles Van De Voorde.</p>	
b)	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b></p> <p>Guillaume Van De Voorde verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.</p> <p>Guillaume Van De Voorde, bestuurder van SHAPE Development NV, heeft Ecco Nova informatie over de projecten en de projectontwikkelaar bezorgd.</p> <p>De verklaring van Guillaume Van De Voorde met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in [bijlage [II]].</p>	
c)	<p><b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b></p> <p>SHAPE is een vastgoedontwikkelaar, opgericht in 2017 door de broers Guillaume en Philles Van De Voorde. Met de missie om een positieve impact te generen in <b>maatschappelijk verantwoord vastgoed</b>, trachten zij ervoor te zorgen dat investeerders, naast een persoonlijke winst, ook een positieve impact kunnen creëren voor hun omgeving.</p> <p>Hun merkenportfolio omvat onder andere Aardig &amp; Silk Suites, elk met een unieke benadering van duurzaam vastgoed.</p> <p>Onder het merk <b>Aardig</b> richt SHAPE zich op het aanbieden van <b>kwalitatieve en energiezuinige huurwoningen in Vlaanderen tegen betaalbare prijzen</b>. Dit initiatief streeft naar maatschappelijke impact door een thuis te bieden aan gezinnen die het moeilijk hebben.</p> <p>Investerders profiteren van dubbel rendement: een gegarandeerd maandinkomen en bijdragen aan een betere samenleving. Aardig werkt samen met de Vlaamse overheid en lokale woonmaatschappijen om huurprijzen te verlagen en huurrendementen te verhogen.</p> <p>Onder het merk <b>Silk Suites</b> biedt SHAPE luxueuze <b>shortstay studio's</b> in het historische centrum van Gent, gericht op toeristen, expats en internationale studenten. SHAPE transformeert verwaarloosde erfgoedpanden en biedt investeerders een zorgeloze vastgoedinvestering. De studio's worden professioneel beheerd en investeerders genieten van vaste maandelijkse inkomsten zonder zorgen over beheer en onderhoud.</p> <p>Het huidige aanbod richt zich op de gedeeltelijke financiering van drie renovatieprojecten te Gent. Eén van deze projecten wordt ontwikkeld voor sociale verhuur onder het merk Aardig, terwijl de andere twee worden omgevormd tot Short Stay Hotels onder het merk Silk Suites. Deze projecten combineren maatschappelijke impact met financieel rendement, waarbij Aardig betaalbare huurwoningen aanbiedt en Silk Suites shortstay accommodatie verzorgt.</p>	
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b></p> <p>De financiële prestaties van het laatste boekjaar zijn beschikbaar via de volgende link: <a href="#">LINK</a></p> <p>Deze financiële prestaties rapporteren het boekjaar 2023 en zijn niet geverifieerd door een commissaris of een onafhankelijk onderzoek.</p>	

e) <b>Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar</b>			
	Jaar -3 31/12/2021	Jaar -2 31/12/2022	Jaar -1 31/12/2023
i) Omzet	€ 1.453.342	€ 1.208.934	€ 64.091
ii) Jaarlijkse nettowinst	-€ 47.796	-€ 208.717	-€ 341.947
iii) Totale activa	€ 1.585.860	€ 3.566.994	€ 6.877.684
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Bruto marge: -€ 21.681 Operationeel marge (EBITDA): -€ 23.042 Netto marge (EBIT): -€ 48.914	Bruto marge: -€ 128.490 Operationeel marge (EBITDA): -€ 134.351 Netto marge (EBIT): -€ 203.023	Bruto marge: -€ 409.824 Operationeel marge (EBITDA): -€ 413.543 Netto marge (EBIT): -€ 359.723
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV: € 668.340 VV: € 865.225 Solvabiliteit (%): 42% <i>* Rekening houdend met R/C aandeelhouder</i>	EV: € 543.338 VV: € 2.956.516 Solvabiliteit (%): 15% <i>* Rekening houdend met R/C aandeelhouder</i>	EV: € 818.779 VV: € 6.048.305 Solvabiliteit (%): 12% <i>* Rekening houdend met R/C aandeelhouder</i>
vi) Current ratio	1,77	1,20	1,13
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	-€ 23.042	-€ 134.351	-€ 413.543
viii) Rendement op eigen vermogen	-7%	-38%	-42%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	3%	0%	0%

\* NOTA: Ecco Nova heeft een recente boekhoudkundige situatie per 31/03/2024 van SHAPE Development ontvangen. De onderneming heeft in het eerste trimester van 2024 het residentieel project Sirius opgeleverd. Dankzij de oplevering en verkoop van dit project heeft SHAPE Development een omzet van € 7.565.620 en een winst na belasting van € 1.408.572 per 31/03/2024.

f) **Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken**  
Shape doet beroep op de Ecco-investeerders voor de gedeeltelijke financiering van 3 renovatieprojecten & de verdere groei van de groep. Hieronder vindt u een overzicht van de drie renovatieprojecten:

Project	AARDIG KREEFTSTRAAT	SILK SUITES BEGIJNENGRACHT	SILK SUITES KEIZER KARELSTRAAT
Adres	Kreeftstraat 6/8/10/12, 9000 Gent	Begijnengracht 8, 9000 Gent	Keizer Karelstraat 154, 9000 Gent
Beschrijving	Grondige energetische renovatie van 4 arbeiderswoningen waarbij tot op de hoofdstructuur gestript wordt. De achterbouw wordt afgebroken en heropgebouwd.	Grondige energetische renovatie van 2 erfgoedpanden waarbij alles tot op de hoofdstructuur wordt gestript, met uitzondering van enkele authentieke elementen met erfgoedwaarde. De achterbouw wordt afgebroken en heropgebouwd.	Grondige energetische renovatie van een historisch herenhuis waarbij alles tot op de hoofdstructuur wordt gestript, met uitzondering van enkele authentieke elementen met erfgoedwaarde. Een achterliggende woning met garage worden afgesplitst.
# Eenheden	7 studio's en 3 éénslaapkamer-appartementen	6 studio's, 1 éénslaapkamer-appartement, receptie- & verpozingsruimte	7 studio's, 1 appartement (2 slaapkamers), receptie- & verpozingsruimte
Bruto vloeroppervlakte	529 m <sup>2</sup>	385 m <sup>2</sup>	462 m <sup>2</sup>
Oppervlakte van het terrein	272 m <sup>2</sup>	156 m <sup>2</sup>	170 m <sup>2</sup>
Doelstelling	Sociale verhuur	Short stay hotel	Short stay hotel

De begroting en de financieringsstructuur van deze drie renovatieprojecten worden hieronder toegelicht:

Begroting		Financieringsstructuur		
Aankoop	€ 2.541.300	Eigen inbreng	€ 1.641.385	26%
Renovatiwerken	€ 2.415.500	Ecco Nova crowdlending	€ 1.200.000	19%
Diverse honoraria, onvoorzien kosten & marketing	€ 567.043	Bankleningen	€ 3.470.169	55%
Financieringskosten	€ 787.711			
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 6.311.554</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>€ 6.311.554</b>	<b>100%</b>

Naast deze 3 projecten ontwikkelt SHAPE 4 andere vastgoedprojecten. Voor deze projecten heeft SHAPE een overzicht aan Ecco Nova verstrekt.

	Evergem	Merelbeke	Gent	Sint-Amandsberg
Type	Ontwikkeling	Ontwikkeling	Renovatie	Ontwikkeling
Adres	Doornzele Dries 30, 9940 Evergem	Gontrode Heirweg 156, 9820 Merelbeke	Rooigemlaan 577, 9000 Gent	Antwerpse-steenweg 683, 9040 Sint-Amandsberg
Beschrijving	1. Afbraak verouderde woning 2. Verkaveling van grond	1. Afbraak huidige bebouwing 2. Verkaveling van grond	Renovatie verouderde ééngezins-woning	1. Afbraak leegstaande showroom & garage. 2. Bouw residentie
# eenheden	10 loten voor open bebouwing	10 loten voor gesloten en halfopen bebouwing & 2 loten voor elk 8 appartementen	5 coliving kamers & gemeen-schappelijke keuken.	40 appartementen, 1.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte & 44 parkeerplaatsen
Status	Aanvraag vergunning ingediend	Ontwerp verkaveling in voorbespreking bij gemeente	Opstart renovatiewerken	Voorbespreking stedenbouw & kwaliteitskamer afgerond; opmaak technisch dossier voor vergunnings-aanvraag
Acquisitiekosten	€ 1.275.000	€ 700.000	€ 345.000	€ 3.825.000
Renovatie-/Bouwwerken, Diverse honoraria & onvoorzien kosten	€ 250.000	€ 500.000	€ 435.000	€ 12.500.000
Totale begroting (excl. beheerskosten & financieringskosten)	€ 1.525.000	€ 1.200.000	€ 780.000	€ 16.325.000

De gronden van de projecten te Evergem, Gent & Sint-Amandsberg werden reeds aangekocht door SHAPE Real Estate BV. Voor de aankoop van de grond te Merelbeke werd reeds een compromis ondertekend en zal de akte verlijden bij het verkrijgen van een verkavelingsvergunning. Voor de aankoop van de projecten te Evergem, Gent & Sint-Amandsberg verkreeg SHAPE Real Estate voor 68% van de aankoopkosten een banklening. Voor het project te Sint-Amandsberg verwacht SHAPE een voorverkoop via Wet Breynne (verkoop op plan) en een banklening voor de constructiefase van het vastgoedontwikkelingsproject.

Voor de verdere ontwikkeling van de groep wordt een Winwinlening uitgegeven ter waarde van € 300.000. Deze Winwinlening wordt uitgegeven aan SHAPE Group BV. De resultatenrekening die werd opgenomen in het financieel plan van SHAPE Group is toegevoegd in Bijlage III.

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

a)	<b>Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod</b>	€ 1.000.000
	<b>Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b>	SHAPE wenst via Ecco Nova naast het huidige aanbod een Winwinlening ter waarde van € 300.000 te verkrijgen. Deze Winwinlening zal uitgegeven worden aan SHAPE Group BV om de werkingsmiddelen en de verdere groei van de groep te financieren.
b)	<b>Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen</b>	Het aanbod wordt geopend op 18/07/2024 om 12:00 uur.

		De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 27/08/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 10/09/2024 om 23:59 uur indien de succesdrempel (€ 1.000.000) is bereikt op 27/08/2024 om 23:59 uur.  Tot slot zal het aanbod vervroegd afgesloten worden als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	<b>Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend</b>	Als de succesdrempel op 27/08/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen naar de investeerders teruggestort.  Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen.  In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn investeringsbedrag en administratiekosten volledig terugbetaald.
d)	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b>	€ 1.200.000
e)	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b>	Voor de drie renovatieprojecten te Gent is een eigen vermogen ter waarde van € 1.641.385 voorzien. Bij de aankoop van de 3 panden heeft SHAPE Real Estate reeds € 775.050 eigen vermogen geïnvesteerd.
f)	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b>	Op 31/03/2024 verklaart SHAPE Development NV: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dat haar eigen vermogen (rekening 10/15) € 1.141.688 bedraagt.</li> <li>• Dat haar schulden € 1.790.058 bedragen, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Handelsschulden: € 128.054</li> <li>- Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten: € 306.341</li> <li>- Rekeningen courant van de aandeelhouder (SHAPE Group BV): € 1.355.663.</li> </ul> </li> </ul> Toename van de schulden met het bedrag van deze fondsenwerving, d.w.z. tussen € 1.000.000 en € 1.200.000 en de bankschulden voor de renovatiefase voor € 1.703.919.

## DEEL C – RISICOFACTOREN

<b>Type 1</b>	<b>Risico verbonden aan het project</b> De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan de stijging van renovatie-/ bouwkosten in de vastgoedsector</li> <li>• Risico's met betrekking tot belanghebbenden</li> <li>• Verzekerings- &amp; niet-verzekerde risico's</li> <li>• Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van vergunningen van projecten in de pijplijn van SHAPE</li> <li>• Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van bankleningen voor de renovatiefasen van de projecten Aardig Kreeftstraat, Silk Suites Begijnengracht, Silk Suites Keizer Karelstraat</li> <li>• Risico's verbonden aan de toekomstige solvabiliteitsratio / schuldgraad van SHAPE Development</li> <li>• Risico's verbonden aan een vertraging van de verkoop van de verschillende projecten</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<b>Risico verbonden aan de sector</b> De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan de toestand van de vastgoedmarkt voor de commercialisatie van het investeringsvastgoed</li> <li>• Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten die van invloed zouden zijn op de totale rentelasten van SHAPE Development.</li> </ul>
<b>Type 3</b>	<b>Risico op wanbetaling</b> Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: <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>	<b>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</b> 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.
<b>Type 5</b>	<b>Risico op faling van het platform</b> Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen. 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.  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.  Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.
<b>Type 6</b>	<b>Risico van illiquiditeit van de investering</b> 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.
<b>Type 7</b>	<b>Andere risico's</b> De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's.  Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt: <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> </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>	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: € 1.200.000 <u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u>  1. <u>Achterstelling:</u> De lening is achtergesteld op de bankkredieten.  In geval van concurrentie tussen de schuldeisers van de Projecteigenaar vóór het einde van de looptijd van de lening zal de vordering van Ecco Nova Finance dus pas worden gehonoreerd na betaling van die van de andere preferente schuldeisers.  2. <u>Rang:</u> De terugbetaling van de schuld die voortvloeit uit deze lening heeft echter voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant vennoten van de Projecteigenaar of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Projecteigenaar. Bijgevolg mogen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan de vennoten en aandeelhouders van de Projecteigenaar nadat de volledige lening is terugbetaald aan ECCO NOVA FINANCE.
<b>b)</b>	<b>Inschrijvingsprijs</b>	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.
<b>c)</b>	<b>Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen</b>	Overinschrijving niet aanvaard
<b>d)</b>	<b>Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden</b>	De inschrijvingsvoorwaarden staan beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting vindt u ook in onze FAQ ("Hoe investeren"). 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.				
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, d.w.z. € 1.000.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode.</li> <li>• Het verkrijgen van een bankleningsovereenkomst of ondertekende intentieverklaring voor de gedeeltelijke financiering van de renovatiefase van de 3 projecten (Aardig Kreeftstraat, Silk Suites Begijnengracht, Silk Suites Keizer Karelstraat) voor een totaalbedrag van € 1.700.000.</li> <li>• Het stellen van de zekerheden.</li> </ul> <p>Deze voorwaarden (2 &amp; 3) moeten uiterlijk op 30/09/2024 worden opgeheven.</p>				
f)	<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>	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
	<b>ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller</b>	FIGI Holding BV	SHAPE Group BV	Guillaume Van De Voorde	Philles Van De Voorde	SHAPE Real Estate BV
	<b>iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden</b>	Pandrecht op de aandelen	Hoofdelijke borgstelling	Hoofdelijke borgstelling	Hoofdelijke borgstelling	Medeschuldenaar
g)	<b>Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)</b>					
	<b>Beschrijving van de terugkoopovereenkomst</b>	Niet van toepassing				
	<b>Terugkooptermijn</b>	Niet van toepassing				
h)	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>					
	<b>Nominale rentevoet</b>	<p>Het brutorentepercentage bedraagt 9,00%.</p> <p>Het kapitaal wordt (in fine) terugbetaald op de vervaldag van de lening en de rente wordt op jaarlijkse basis 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>	<p>01/09/2024</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p>				
	<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	Zie aflossingstabel in bijlage				
	<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	<p>01/09/2027</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>De terugbetaling van het kapitaal gebeurt op de vervaldag van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>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 vervroegde aflossing:</u></p> <p>SHAPE Development heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen.</p> <p>Deze vervroegde terugbetaling – geheel of gedeeltelijk – kan enkel plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van de overdracht van de door ECCO NOVA FINANCE aan SHAPE Development geleende middelen en op voorwaarde dat alle eerdere termijnen die zijn verstreken, tijdig en volledig gehonoreerd zijn.</p> <p>De implementatie, door SHAPE Development, van deze clausule 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.</p>				

	<p>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></p> <p>SHAPE Development NV is verplicht de hem door ECCO NOVA FINANCE verstrekte lening vervroegd af te lossen voor een bedrag van € 400.000 (één derde van de lening) bij de voltooiing van de verkoopakte van elke laatste eenheid van de 3 volgende projecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aardig Kreeftstraat te Kreeftstraat 6/8/10/12, 9000 Gent;</li> <li>• Silk Suites Begijnengracht te Begijnengracht 8, 9000 Gent;</li> <li>• Silk Suites Keizer Karelstraat te Keizer Karelstraat 154, 9000 Gent.</li> </ul> <p>In geval van vervroegde aflossing is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.</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?</b> Ja
b)	<b>Gegevens van het special purpose vehicle</b> Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), Clos Chanmurly 13, 4000 Luik, BE.0649.491.214.

#### DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

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

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

#### DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	<p><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></p> <p>De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn:</p> <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)	<p><b>Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle</b></p> <p><b>SHAPE - ECCO NOVA   ECCO NOVA</b></p>
c)	<p><b>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b></p> <p>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></p> <p>Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke <b>klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid</b> en we streven ernaar om <b>alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen</b>. Alle gegevens met betrekking tot een klacht <b>worden maximaal 5 jaar bewaard</b>.</p> <p><b>De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a>.</b></p>



**BIJLAGEN:**

- **Indicatief terugbetalingsschema**
- **Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.**
- **Risicoscore van het aanbod**
- **ECCO SCORE**

**AFLOSSINGSCHEMA**

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

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/09/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/09/2025	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2026	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2027	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Guillaume Van De Voorde, bestuurder van SHAPE Development NV, 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 15/07/24..... te Destelbergen.....

Naam, Voornaam

Guillaume Van De Voorde

Handtekening



Guillaume Van De Voorde (Jul 15, 2024 16:25 GMT+2)

### BIJLAGE III: FINANCIËEL PLAN SHAPE GROUP

<i>Resultatenrekening SHAPE Group</i>		31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029
Omzet	70	€ 600.000	€ 630.000	€ 661.500	€ 694.575	€ 729.304	€ 765.769
Diensten & diverse goederen	60/61	-€ 49.651	-€ 51.140	-€ 52.675	-€ 54.255	-€ 55.883	-€ 57.559
Bruto marge	9900	€ 550.349	€ 578.860	€ 608.825	€ 640.320	€ 673.421	€ 708.210
Managementkosten	62	-€ 577.200	-€ 606.060	-€ 636.363	-€ 668.181	-€ 701.590	-€ 736.670
Andere exploitatiekosten	640/8	-€ 1.193	-€ 1.229	-€ 1.266	-€ 1.304	-€ 1.343	-€ 1.383
EBITDA		-€ 28.043	-€ 28.428	-€ 28.803	-€ 29.164	-€ 29.511	-€ 29.842
Afschrijvingen & waardeverminderingen	630						
Bedrijfswinst (verlies) (EBIT)	9901	-€ 28.043	-€ 28.428	-€ 28.803	-€ 29.164	-€ 29.511	-€ 29.842
Financiële inkomsten	75/76B	€ 661.999	€ 773.375	€ 863.750	€ 952.400	€ 1.051.140	€ 1.162.204
Financiële kosten	65/66B	-€ 300	-€ 17.559	-€ 14.493	-€ 11.250	-€ 7.821	-€ 4.194
Winst (verlies) over het jaar vóór belastingen (EBT)	9903	€ 633.656	€ 727.388	€ 820.455	€ 911.986	€ 1.013.808	€ 1.128.168
Belastingen	67/77	-€ 4.086	-€ 10.597	-€ 24.613	-€ 37.715	-€ 52.825	-€ 70.468
Winst (verlies) na belastingen	9904	€ 629.570	€ 716.791	€ 795.841	€ 874.271	€ 960.984	€ 1.057.700

#### Hypothesen:

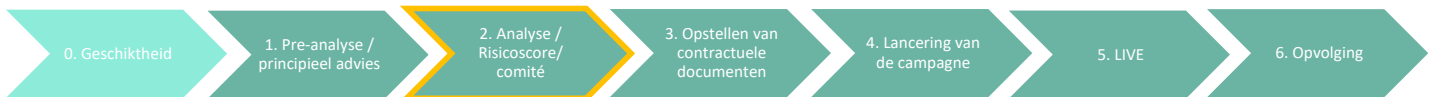
- SHAPE Group BV zal elk trimester een vergoeding van € 150.000 verkrijgen van haar dochteronderneming SHAPE Development NV voor de diensten die SHAPE Group BV aanbiedt. Deze vergoeding wordt op jaarlijkse basis geïndexeerd.
- Naast deze vergoeding zullen de dochterondernemingen & Studio SHAPE BV een vergoeding voor de financiële middelen die SHAPE Group BV ter beschikking stelt, betalen op jaarlijkse basis.
- De bedrijfskosten bestaan uit algemene diensten & diverse goederen (huur gebouwen & terreinen, kantoorbenodigdheden, erelonen boekhouding, etc.) en managementvergoedingen.
- De financiële kosten van SHAPE Group BV bestaan voornamelijk uit de interesten van de Winwinlening.
- SHAPE Group BV heeft geen externe financieringsbronnen voorzien gedurende de komende 5 boekjaren en zal beschikbare middelen investeren in haar dochterondernemingen & Studio SHAPE.

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "SHAPE" OPGESTELD OP 08/07/2024

### 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 risicoscoringsysteem 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 weging van 1 tot 10;
- ✓ De criteria worden ingedeeld in groepen en aan elke groep wordt een gewicht toegekend (met uitzondering van de groepen die be trekking 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

nebben 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 aanbieding 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		Het managementteam bestaat uit Stephan Rahier, Jérémie Van den Berghe, Jonas Sigl, Guillaume Van De Voorde en Philles Van De Voorde	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		De aandeelhouder is SHAPE Group BV. De aandeelhouder van SHAPE Group is FIGI Holding BV. De aandeelhouders van FIGI Holding zijn Guillaume en Philles Van De Voorde.	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			3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door een onafhankelijke derde			5	5	Cf. politiek AML

Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova			3	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV	*2018	Publiek gegeven			4	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel		Waardering door Ecco Nova			1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova		Continue vraag	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova			2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova			4	3	
<b>SCORE TOTAAL</b>					<b>3,26</b>		

#### 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)	1.230.604 €	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	In 2022 en 2023 werden de projecten gelinkt aan het huidige aanbod ontwikkeld, alsook een project te Eeklo. Dit laatste project werd opgeleverd in het eerste trimester 2024. In een recente boekhoudkundige situatie per 31/03/2024, zien we dat SHAPE Development een omzet behaalde van 7,5 miljoen euro en een winst ter waarde van 1,4 miljoen euro.	3	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
	684.249 €	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023				
	7.564.722 €	Waardering door Ecco Nova	31/03/2024				
	3.159.858 €	Waardering door Ecco Nova					
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	31,6%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	In deze ratio wordt rekening gehouden met de achtergestelde aandeelhouderslening van SHAPE Group.	4	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
	19,1%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023				
	45,9%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023 & 31/03/2024				
	32,2%	Waardering door Ecco Nova					
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	-15,8%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022		2	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	-4,1%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023				
	22,6%	Waardering door Ecco Nova	31/03/2024				
	13,6%	Waardering door Ecco Nova					



Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	-1,7%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	2	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15% = 4; +15% = 5
	-2,0%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023			
	12,4%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023 & 31/03/2024			
	7,9%	Waardering door Ecco Nova				
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,47	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	4	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
	1,36	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023			
	1,82	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023 & 31/03/2024			
	1,55	Waardering door Ecco Nova				
<b>SCORE TOTAAL</b>		<b>2,58</b>				

**Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf 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
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	20,5%			Per 31/03/2024 is het eigen vermogen van SHAPE Development NV 1.141.688 € dankzij de oplevering en verkoop van het project te Eeklo	3	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	76,8%			De lening van Ecco Nova Finance is het enige quasi-eigen vermogen van Shape Development en Shape Real Estate.	5	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
<b>SCORE TOTAAL</b>		<b>3,67</b>					

**Waardering van het gefinancierde project, gebaseerd op gezonde en voorzichtige aannames in het licht van historische gegevens en verwachte marktomstandigheden - Niet van toepassing - SHAPE Development ontwikkelt naast deze renovatieprojecten nog andere vastgoedprojecten. Voor deze projecten zijn nog niet alle ontwikkelingskosten bekend. 📄 📄**

**Kenmerken van de lening**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova			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			2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	36 maanden	Waardering door Ecco Nova			4	5	0 tot 24 maanden = 3; 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 SHAPE Group BV**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie	Borgstelling	Waardering door Ecco Nova		SHAPE Group en de aandeelhouders, Guillaume & Philles Van De Voorde, stellen zich persoonlijk borg voor de lening vermeerderd met de interesten en kosten.	2	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag	425,7%			Eigen vermogen SHAPE Group/ waarde van de lening.	4	5	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	95	Gegeven in een rapport door onafhankelijke derden					Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	100%						Ratio gedeeld door 20
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,00</b>						

#### Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid	Pandrecht op de aandelen				1	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				NA			Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand					1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
					1	5	
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>1,00</b>						

#### Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitscore voor het bedrijf en de markt	3,26	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	2,58	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	3,67	5	
Projectscore	1,00	10	
Score leningkenmerken	3,18	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	3,00	BONUS	
Score garantiewaarde	1,00	BONUS	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>3,17</b>		

**RISICOCATEGORIE**

**3**

#### 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 niet toegestaan.
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan.
24 tot 36 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan.

OPPORTUNITIES	THREATS
<p>* De onderneming heeft een breed merkenportfolio met focus op zowel sociale huurwoningen (Aardig), shortstay studio's (Silk Suites) als de ontwikkeling van duurzame residenties. Dit diversifieert hun portfolio.</p> <p>* Alle huidige projecten &amp; projecten in ontwikkeling bevinden zich in en rondom Gent, wat een strategisch voordeel biedt voor lokale marktkennis.</p>	<p>Macro-economische trends in de vastgoedsector.</p>
STRENGTHS	WEAKNESSES
<p>* Stephan Rahier, een professional in de vastgoedsector, versterkt het managementteam van SHAPE.</p> <p>* SHAPE richt zich op maatschappelijk verantwoord vastgoed. Hiervoor werkt de groep samen met de lokale overheden en sociale verhuurmaatschappijen.</p> <p>* De hoofdelijke borgstelling door SHAPE Group BV, Guillaume Van De Voorde &amp; Philles Van De Voorde, alsook een pandrecht op de aandelen van FIGI Holding BV.</p>	<p>* SHAPE ontwikkelt naast de 3 projecten die betrekking hebben op het huidige aanbod, 4 andere vastgoedprojecten. Voor 2 van deze projecten zal binnenkort een vergunningsaanvraag ingediend worden.</p> <p>* Bij het opstellen van de campagne heeft SHAPE Development nog geen bankovereenkomst voor de renovatiefase van de 3 projecten te Gent. Daarnaast zullen de projecten in ontwikkeling de solvabiliteitsratio van de projectvennootschap sterk doen wijzigen.</p> <p>* De projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om zijn lening vervroegd terug te betalen na 12 maanden zonder wederbeleggingsvergoeding.</p>

Criteria	Aardig Kreeftstraat	Silk Suites Begijnengracht	Silk Suites Keizer Karelstraat	Referentiescore	Commentaar
<b>Environment (E)</b>					
<b>1. Type constructie</b>					
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein				30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein				35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen				40	
Lichte renovatie (frames)				40	
Sloop/ nieuwe heropbouw				45	
Uitbreiding van het gebouw				50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	55	55	55	55	Grondige energierenovatie: alles wordt afgebroken, tot en met de hoofdstructuur.☒
<b>2. Mobiliteit</b>					
Mobi score of mobiliteitscore Price hubble	9,4	9,5	9,5	9,4	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	3	3	3	10	Er worden fietslokalen voorzien
<b>3. Energie</b>					
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)				7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)				5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 255 (EPB D en lager)				0	
<b>4. Waterbeheer</b>					
Intelligent regenwaterbeheer				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%				20	
Uitstekend of meer dan 65%				30	
Uitmuntend of meer dan 85%				40	
<b>SOCIAL (S)</b>					
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		2	3	5	<b>Begijnengracht :</b> Op het gelijkvloers worden de bestaande gelijkvloerse bijgebouwen vervangen door nieuwe volumes. Deze nieuwe volumes worden bedekt met een plat dak van 3,30 meter hoog. De nieuwe daken worden ontworpen als groendaken. <b>Keizer Karelstraat:</b> Gemeenschappelijke buitenruimte.
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		5	5	10	
Verhuur aan een sociale makelaar	10			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	

	Aardig Kreeftstraat	Silk Suites Begijnengracht	Silk Suites Keizer Karelstraat	Gemiddelde	
<b>Ecco score</b>	<b>87</b>	<b>85</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>Zeer goed</b>

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 90