

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 blijf 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 blijf geeft van belangstelling en verstrijkt na vier kalenderdagen.

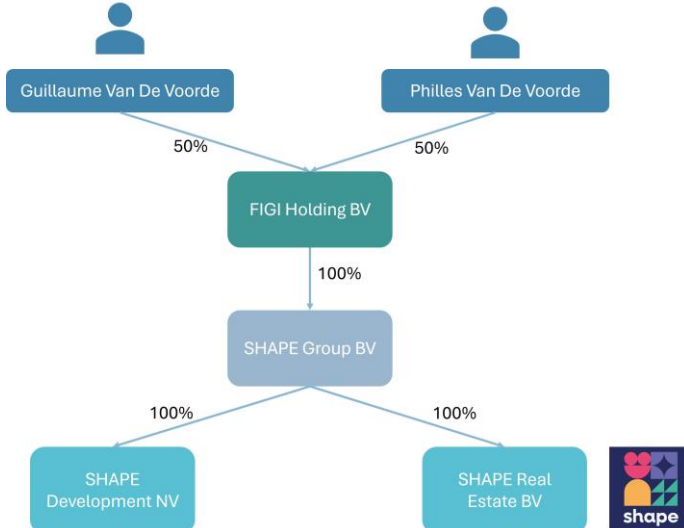
Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijf van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY11HJC390C73 00024025
Projecteigenaar en naam van het project	SHAPE Group BV (BE) SHAPE - WINWINLENING
Soort aanbod en type instrument	Een achtergestelde Winwinlening met opschortende voorwaarden
Financieringsdoel	De slaagdrempel van de campagne is € 100.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 300.000.
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)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: SHAPE Group BV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0693.802.495	
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap (BV)	
	Contactgegevens	Website: https://shape.immo/ Adres van de hoofzetel: Zandberg 12, 9000 Gent E-mailadres: hello@shape.immo Telefoonnummer: +32 9 221 25 00	

Eigendom	 <pre> graph TD GV[Guillaume Van De Voorde] -- 50% --> FIGI[FIGI Holding BV] PV[Philles Van De Voorde] -- 50% --> FIGI FIGI -- 100% --> SHG[SHAPE Group BV] SHG -- 100% --> SD[SHAPE Development NV] SHG -- 100% --> SRE[SHAPE Real Estate BV] </pre>	<p>Het huidige aanbod heeft betrekking op de financiering van de werking & groei van SHAPE Group BV.</p> <p>SHAPE Group BV wordt voor 100% beheerd door FIGI Holding BV.</p> <p>De aandeelhouders van FIGI Holding BV zijn Guillaume Van De Voorde (50%) en Philles Van De Voorde (50%).</p>
Bestuur	<p>FIGI Holding BV (0679.998.803) is bestuurder van SHAPE Group BV met als vaste vertegenwoordiger Guillaume Van De Voorde.</p> <p>IRYSS BVBA (0464.968.807) is bestuurder van SHAPE Group BV met als vaste vertegenwoordiger Stephan Rahier.</p>	
b)	<p>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</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 Group BV, 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>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</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 maatschappelijk verantwoord vastgoed, 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 & Silk Suites, elk met een unieke benadering van duurzaam vastgoed.</p> <p>Onder het merk Aardig richt SHAPE zich op het aanbieden van kwalitatieve en energiezuinige huurwoningen in Vlaanderen tegen betaalbare prijzen. 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 Silk Suites biedt SHAPE luxueuze shortstay studio's 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 financiering van de werkmiddelen en de groei van de groep. SHAPE Group BV verkrijgt een Winwinlening en zal deze middelen investeren in haar dochterondernemingen om vastgoedprojecten te ontwikkelen.</p>	
d)	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</p> <p>De financiële prestaties van het laatste boekjaar zijn beschikbaar via de volgende link: LINK</p> <p>Deze financiële prestaties rapporteren het boekjaar 2023 en zijn niet geverifieerd door een commissaris of een onafhankelijk onderzoek.</p>	

e) Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
	Jaar -3 31/12/2021	Jaar -2 31/12/2022	Jaar -1 31/12/2023
i) Omzet	€ 106.585	€ 2.919.515	€ 799.648
ii) Jaarlijkse nettowinst	€ 10.281	€ 930.983	€ 323.816
iii) Totale activa	€ 3.879.330	€ 4.881.381	€ 5.383.683
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Brutomarge: € 36.184 Operationeel marge (EBITDA): € 26.628 Netto marge (EBIT): € 26.628	Brutomarge: € 1.260.681 Operationeel marge (EBITDA): € 1.258.286 Netto marge (EBIT): € 1.258.286	Brutomarge: € 304.497 Operationeel marge (EBITDA): € 303.068 Netto marge (EBIT): € 303.068
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV: € 3.333.733 VV: € 545.598 Solvabiliteit (%): 86%	EV: € 4.434.716 VV: € 446.666 Solvabiliteit (%): 91%	EV: € 5.108.532 VV: € 275.151 Solvabiliteit (%): 95%
vi) Current ratio	6,05	8,80	13,75
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 26.628	€ 1.258.286	€ 303.068
viii) Rendement op eigen vermogen	0,31%	21%	6%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%	0%

* **NOTA:** SHAPE Group BV heeft in de voorgaande boekjaren gronden verkocht. De toekomstige omzet die wordt voorzien in het financieel plan van SHAPE GROUP bestaat uit diensten die aangerekend worden aan haar dochterondernemingen voor de betaling van managementvergoedingen en algemene bedrijfskosten. Naast deze vergoeding worden financieringsvergoedingen aangerekend aan de dochterondernemingen voor de leningen in rekeningen courant. Een overzicht van het financieel plan wordt toegevoegd in bijlage III.

f) **Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken**
Shape doet beroep op de Ecco-investeerdere 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 ²	385 m ²	462 m ²
Oppervlakte van het terrein	272 m ²	156 m ²	170 m ²
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%
Renovatiewerken	€ 2.415.500	Ecco Nova crowdlending	€ 1.200.000	19%
Diverse honoraria, onvoorziene kosten & marketing	€ 567.043	Bankleningen	€ 3.470.169	55%
Financieringskosten	€ 787.711			
TOTAAL	€ 6.311.554	TOTAAL	€ 6.311.554	100%

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

	Evergem	Merelbeke	Gent	Sint-Amansberg
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-Amansberg
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 ² 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 & onvoorziene 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-Amansberg 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-Amansberg verkreeg SHAPE Real Estate voor 68% van de aankoopkosten een banklening. Voor het project te Sint-Amansberg 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.

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	€ 100.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	SHAPE wenst via Ecco Nova naast het huidige aanbod een obligatielening ter waarde van € 1.200.000 te verkrijgen. Deze lening zal uitgegeven worden aan SHAPE Development NV voor de gedeeltelijke financiering van 3 renovatieprojecten te Gent.
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 16/07/2024 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 (€ 100.000) 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)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	<p>Als de succesdrempel op 27/08/2024 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 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.</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	€ 300.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Op 31/03/2024 bedraagt het eigen vermogen van SHAPE Group € 5.164.307. SHAPE Group BV is 100% aandeelhouder van de projectvennootschappen (SHAPE Real Estate BV & SHAPE Development NV), daarnaast investeert de vennootschap via rekeningen courant in haar dochterondernemingen.
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 SHAPE Group BV:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dat haar eigen vermogen (rekening 10/15) € 5.164.307 bedraagt. • Dat haar schulden € 351.633 bedragen, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> - Handelsschulden: € 54.291 - Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten: € 47.343 - Overige schulden: € 250.000 <p>Toename van de schulden met het bedrag van deze fondsenwerving, d.w.z. tussen € 100.000 en € 300.000.</p>

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	<p>Risico verbonden aan het project</p> <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"> • Risico's verbonden aan de stijging van renovatie-/ bouwkosten in de vastgoedsector • Risico's met betrekking tot belanghebbenden • Verzekerings- & niet-verzekerde risico's • Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van vergunningen van projecten in de pijplijn van SHAPE • Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van bankleningen voor de renovatiefasen van de projecten Aardig Kreeftstraat, Silk Suites Begijnengracht, Silk Suites Keizer Karelstraat • Risico's verbonden aan de toekomstige solvabiliteitsratio / schuldgraad van SHAPE Development • Risico's verbonden aan een vertraging van de verkoop van de verschillende projecten
Type 2	<p>Risico verbonden aan de sector</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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan de toestand van de vastgoedmarkt voor de commercialisatie van het investeringsvastgoed • Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten die van invloed zouden zijn op de totale rentelasten van SHAPE Development.
Type 3	<p>Risico op wanbetaling</p> <p>Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	<p>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</p> <p>Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.</p>
Type 5	<p>Risico op faling van het platform</p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</p>

Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering 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.
Type 7	Andere risico's 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"> • Risico's verbonden aan achtergestelde lening zonder zekerheden • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling • Risico's verbonden aan fiscaliteit.

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

DEEL G – OPENBAARMAKING IN VERBAND MET LENINGEN

a)	Totaalbedrag, voorwaarden en aard van de aangeboden lening	Dit aanbod betreft een gestandaardiseerde lening. De lening is achtergesteld en is onderworpen aan een opschortende voorwaarde. Het totaalbedrag van de lening is: € 300.000 <u>Achterstelling:</u> De lening is achtergesteld op huidige en toekomstige kredieten van SHAPE Groep BV. <u>Opschortende voorwaarde:</u> De Winwinlening wordt uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarde: <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel, d.w.z. € 100.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode. Indien de succesdrempel niet wordt bereikt aan het einde van de Inschrijvingsperiode, zullen de investeerders terugbetaald worden.
	Inschrijvingsbedrag	Minimumbedrag van de inschrijving per investeerder: € 1.000 Maximumbedrag van de inschrijving per investeerder: € 50.000 Totale prijs van aangeboden beleggingsinstrumenten: Specifiek voor elke belegger, tussen € 1.000 en € 50.000 in schijven van € 1.000.
	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen	Overinschrijving niet aanvaard
	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	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.
b)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
		Er is geen derde partij die een garantie toekent in verband met de beleggingsinstrumenten. Echter, de Investeerder kan, mits aan de voorwaarden van het Decreet betreffende de Winwinlening is voldaan, genieten van een eenmalig belastingkrediet indien de kredietnemer (Projectontwikkelaar) een deel of het geheel van de Winwinlening niet kan terugbetalen. Indien voldaan aan de voorwaarden heeft de Investeerder recht op een eenmalig belastingkrediet overeenkomstig Artikel 9 van het Winwinleningdecreet : § 1. Aan de kredietgever wordt een eenmalig belastingkrediet onder de volgende voorwaarden toegekend: <ol style="list-style-type: none"> tijdens of binnen maximaal zes maanden na de looptijd van de lening doet zich een van de gevallen, vermeld in artikel 4, § 2, 1°, voor; de kredietnemer kan een deel of het geheel van de Winwinlening niet terugbetalen; de kredietgever is onderworpen aan de personenbelasting, zoals gelokaliseerd in het Vlaamse Gewest overeenkomstig artikel 5/1, § 2, van de Bijzondere Financieringswet; de kredietgever heeft de Winwinlening opeisbaar gesteld. § 2. Het bedrag van de hoofdsom dat tijdens het belastbaar tijdperk definitief verloren is gegaan, wordt genomen als berekeningsgrondslag van het eenmalig belastingkrediet. § 3. De grondslag, vermeld in § 2, bedraagt ten hoogste 75.000 euro. § 4. Het eenmalig belastingkrediet bedraagt 30 percent van de grondslag, vermeld in § 2. § 5. Het eenmalig belastingkrediet wordt toegekend voor het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin vaststaat dat een gedeelte of het geheel van de hoofdsom van de Winwinlening definitief verloren is.

	<p>De Vlaamse Regering bepaalt de wijze waarop bewezen moet worden dat wegens faillissement, kennelijk onvermogen of vrijwillige of gedwongen ontbinding of vereffening een gedeelte of het geheel van de hoofdsom van de Winwinlening definitief verloren is. Het recht op het eenmalig belastingkrediet wordt bij overlijden van de kredietgever overgedragen aan zijn rechtverkrijgenden. In dat geval zijn de bepalingen van dit artikel van toepassing op de rechtverkrijgenden in de verhouding dat zij de Winwinlening hebben verkregen. Het eenmalig belastingkrediet wordt niet toegekend voor het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin de ambtshalve schraping heeft plaatsgevonden.</p>
c)	<p>Informatie over de rentevoet en de looptijd</p>
	<p>Rentevoet</p> <p>Het brutorentepercentage bedraagt 5,75%.</p> <p>Het kapitaal wordt volgens jaarlijkse constante annuïteiten terugbetaald en de rente wordt op jaarlijkse basis betaald.</p> <p><u>Roerende voorheffing:</u></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> <p><u>Fiscaal voordeel:</u></p> <p>Het huidige aanbod is een Winwinlening die voldoet aan de voorwaarden van het Winwinleningdecreet. Hieraan zijn bepaalde fiscale voordelen verbonden. De Investeerders moeten zich er echter van bewust zijn dat de niet-naleving van de voorwaarden en strikte formaliteiten van het Winwinleningdecreet kunnen leiden tot het verlies van deze fiscale voordelen in hoofde van de Investeerder. De Investeerder moet zich verder informeren over zijn of haar eigen fiscale toestand en rekening houden met het gegeven dat toekomstige wijzigingen van de fiscale regels een eventuele negatieve impact kunnen hebben op het rendement van zijn of haar investeringen.</p> <p>Indien voldaan aan de volgende voorwaarden heeft de belegger recht op een jaarlijks belastingkrediet overeenkomstig artikel 8 van het Winwinleningdecreet:</p> <p>§1. Als de kredietgever onderworpen is aan de personenbelasting, zoals gelokaliseerd in het Vlaamse Gewest overeenkomstig artikel 5/1, § 2, van de Bijzondere Financieringswet, wordt in zijn voordeel een belastingkrediet toegekend.</p> <p>§2. Het belastingkrediet wordt berekend op basis van de bedragen die de kredietgever uitgeleend of ter beschikking gesteld heeft in het kader van een of meer Winwinleningen.</p> <p>§3. Het rekenkundig gemiddelde van alle uitgeleende of ter beschikking gestelde bedragen op 1 januari en 31 december van het belastbare tijdperk wordt als berekeningsgrondslag van het belastingkrediet genomen. Die berekeningsgrondslag bedraagt ten hoogste 75.000 euro per belastingplichtige.</p> <p>§4. Het belastingkrediet bedraagt 2,5 procent van de grondslag, vermeld in § 3.</p> <p>§5. Het belastingkrediet wordt toegestaan voor de looptijd van de Winwinlening, te beginnen met het aanslagjaar dat verbonden is aan het belastbare tijdperk waarin de Winwinlening werd gesloten. Het belastingkrediet wordt alleen verleend, als de kredietgever per aanslagjaar conform artikel 7 van het Winwinleningdecreet, eerste en tweede lid, het bewijs ter beschikking houdt van de federale belastingadministratie. Het fiscale voordeel wordt ontzegd voor het aanslagjaar waarvoor de bewijslevering ontbreekt, niet correct is, of onvolledig is. Er is geen mogelijkheid tot overdracht van het gederfde fiscale voordeel naar volgende aanslagjaren. Het fiscale voordeel vervalt vanaf het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin de kredietgever de Winwinlening vervoegd opeisbaar heeft gesteld, overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, § 2 van het Winwinleningdecreet, of waarin de kredietgever overleden is. Het fiscale voordeel vervalt vanaf het aanslagjaar dat verbonden is met het belastbare tijdperk waarin de ambtshalve schraping heeft plaatsgevonden.</p>
	<p>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</p> <p>01/09/2024 Zie aflossingstabel in bijlage</p>
	<p>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p>
	<p>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</p> <p>01/09/2029 Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>De rente begint op te lopen op 01/09/2024 en is onderworpen aan een respijtperiode tussen het moment van inschrijving en deze datum.</p> <p>De lening heeft een looptijd van 60 maanden.</p>

	<p><u>Mogelijkheid tot vervroegde aflossing:</u></p> <p>De Projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om de Winwinlening vervroegd terug te betalen. Indien de Kredietgever en Kredietnemer beslissen tot een vervroegde terugbetaling over te gaan, moet het resterende saldo in hoofdsom in één keer terugbetaald worden.</p> <p>De Projectontwikkelaar is geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd bij de toepassing van een vervroegde terugbetaling.</p> <p><u>Vervroegde opeisbaarheid:</u></p> <p>De kredietgever kan op eerste verzoek de Winwinlening vervroegd opeisbaar stellen bij de kredietnemer in de volgende gevallen :</p> <p>1° in geval van faillissement, kennelijk onvermogen, of vrijwillige of gedwongen ontbinding of vereffening van de kredietnemer;</p> <p>2° als de kredietnemer een zelfstandige is, in geval hij zijn activiteit vrijwillig stopzet of overdraagt;</p> <p>3° als de kredietnemer een rechtspersoon is, ingeval die rechtspersoon onder voorlopig bewindvoerder geplaatst wordt, of</p> <p>4° in geval van een achterstand van meer dan drie maanden in de betaling van de aflossingen van de hoofdsom of de interesten van de Winwinlening;</p> <p>5° in geval van ambtshalve schrapping, wegens het niet naleven door de kredietnemer van de voorwaarden van dit decreet en de ter uitvoering ervan genomen besluiten.</p>
Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	<p>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</p> <p>De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen administratieve kosten verbonden aan de investering. • 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.
b)	<p>Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle</p> <p>SHAPE - WINWINLENING - ECCO NOVA ECCO NOVA</p>
c)	<p>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</p> <p>Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain</p> <p>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.</p> <p>De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.</p>

BIJLAGEN:

- **Indicatief terugbetalingsschema**
- **Indicatief terugbetalingsschema met 5,75% brutorente & belastingkrediet**
- **Financieel plan SHAPE Group**
- **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**

BIJLAGE I: INDICATIEF AFLOSSINGSCHEMA

AFLOSSINGSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	5
Rentevoet	5,75%
Terugbetalingsvorm	Constante annuïteiten betaald achteraf

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/09/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/09/2025	€ 235,78	€ 57,50	€ 178,28	€ 821,72
1/09/2026	€ 235,78	€ 47,25	€ 188,54	€ 633,18
1/09/2027	€ 235,78	€ 36,41	€ 199,38	€ 433,80
1/09/2028	€ 235,78	€ 24,94	€ 210,84	€ 222,96
1/09/2029	€ 235,78	€ 12,82	€ 222,96	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.178,92	€ 178,92	€ 1.000,00	

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

BIJLAGE II: INDICATIEF AFLOSSINGSSHEMA & BELASTINGKREDIET



TERUGBETALINGSSHEMA MET 5,75% BRUTORENTE EN BELASTINGKREDIET

Geleend bedrag	€ 1.000
Looptijd (jaar)	5
Brutopercentage	5,75%
Type terugbetaling	Constate annuïteiten achteraf betaald

Termijn	Annuïteit (bruto)	Bruto rente	Netto rente	Terugbetaald kapitaal	Uitstaand saldo	Belastingkrediet	Netto cashflow
1/09/2024					€ 1.000,00	€ 12,50	-€ 987,50
1/09/2025	€ 235,78	€ 57,50	€ 40,25	€ 178,28	€ 821,72	€ 22,77	€ 241,31
1/09/2026	€ 235,78	€ 47,25	€ 33,07	€ 188,54	€ 633,18	€ 18,19	€ 239,80
1/09/2027	€ 235,78	€ 36,41	€ 25,49	€ 199,38	€ 433,80	€ 13,34	€ 238,20
1/09/2028	€ 235,78	€ 24,94	€ 17,46	€ 210,84	€ 222,96	€ 8,21	€ 236,51
1/09/2029	€ 235,78	€ 12,82	€ 8,97	€ 222,96	€ 0,00	€ 2,79	€ 234,73
TOTAAL	€ 1.178,92	€ 178,92	€ 125,24	€ 1.000,00		€ 77,79	

1/1/...	31/12/...	Grondslag	Percentage	Belastingkrediet
€ 0,00	€ 1.000,00	€ 500,00	2,5%	€ 12,50
€ 1.000,00	€ 821,72	€ 910,86	2,5%	€ 22,77
€ 821,72	€ 633,18	€ 727,45	2,5%	€ 18,19
€ 633,18	€ 433,80	€ 533,49	2,5%	€ 13,34
€ 433,80	€ 222,96	€ 328,38	2,5%	€ 8,21
€ 222,96	€ 0,00	€ 111,48	2,5%	€ 2,79
				€ 77,79

BRUTOWINST TOTAAL	256,71 €	= (77,792 + 178,921)
NETTOWINST TOTAAL	203,04 €	= (77,792 + 125,244)
NETTO RENDEMENT OP CASHFLOW*	IRR CASHFLOW	6,61%
BRUTO RENDEMENT OP CASHFLOW*	BRUTO / 70% (RV)	9,44%

*Het nettorendement komt overeen met de IRR** van de netto cashflow, het brutorendement houdt rekening met de roerende voorheffing van 30%

**IRR (Internal rate of return ofwel interne opbrengstvoet) is een disconteringsvoet die de netto contante waarde van een reeks financieringsstromen te niet doet.

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.

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Guillaume Van De Voorde, bestuurder van SHAPE Group BV, 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



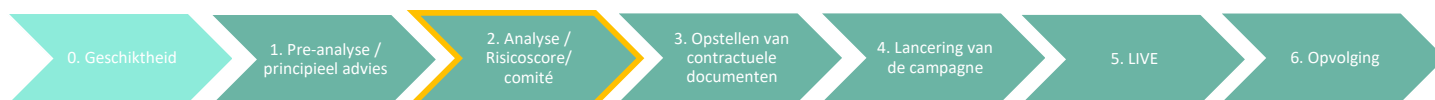
Guillaume Van De Voorde (Jul 15, 2024 16:24 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "SHAPE - WINWINLENING" 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 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	8/07/2024	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	8/07/2024	De aandeelhouders zijn Guillaume & Philles Van De Voorde via hun holding FIGI Holding BV.	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	8/07/2024		3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door een onafhankelijke derde	8/07/2024		5	5	Cf. politiek AML

Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova	8/07/2024		3	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV		Publiek gegeven	8/07/2024		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			8/07/2024		1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel			8/07/2024		3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt			8/07/2024		2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie				Niet van toepassing			
SCORE TOTAAL	3,22						

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)	2.919.515 €	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	In 2022 en 2023 heeft SHAPE Group enkele onroerende goederen verkocht.	2	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
	799.648 €	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023				
	150.000 €	Waardering door Ecco Nova	31/03/2024				
	1.439.721 €	Waardering door Ecco Nova					
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	90,8%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	SHAPE Group heeft op heden geen bankschulden	5	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
	94,9%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023				
	93,6%	Waardering door Ecco Nova	31/03/2024				
	93,1%	Waardering door Ecco Nova					
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	43,2%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022		3	5	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	38,1%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023				
	-1,6%	Waardering door Ecco Nova	31/03/2024				
	26,6%	Waardering door Ecco Nova					

Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	19,1%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	3	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	6,0%	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023			
	1,0%	Waardering door Ecco Nova	31/04/2024			
	8,7%	Waardering door Ecco Nova				
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	8,80	Waardering door Ecco Nova	31/12/2022	5	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
	13,75	Waardering door Ecco Nova	31/12/2023			
	11,13	Waardering door Ecco Nova	31/04/2024			
	11,23	Waardering door Ecco Nova				
SCORE TOTAAL	3,70					

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 aanbieder / totaal passief)	91,4%		31/03/2024		5	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieder	95,1%		31/03/2024		5	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
SCORE TOTAAL	5,00						

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

Kenmerken van de lening

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova	8/07/2024		1	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
RespijtpERIODE voor rente							Rente begint op 01/09/2024.
Type terugbetaling		Waardering door Ecco Nova	8/07/2024		4	3	Constance kapitaalaflossing = 5; Constance jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening		Waardering door Ecco Nova	8/07/2024		3	5	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1

SCORE TOTAAL	2,73						
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid. Gewestelijke garantie door PMV							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid	30%	LINK	8/07/2024		1,5	1	Waarde = Garantiegraad /20
SCORE TOTAL	1,50						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,22	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,70	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					5,00	5	
Projectscore					1,00	10	
Score leningkenmerken					2,73	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					0,00	BONUS	
Score garantiewaarde					1,50	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,08						

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

+ 36 maanden

Vervroegde terugbetaling toegestaan

OPPORTUNITIES	THREATS
<p>* De solvabiliteitsratio van SHAPE Group bedraagt 94% per 31/03/2024.</p> <p>* Vlaamse investeerders genieten een belastingkrediet van 2,50% en daarnaast een gewestelijke garantie van 30% op het uitstaande saldo van de lening in de vorm van een eenmalig belastingkrediet.</p> <p>* Stephan Rahier, een professional in de vastgoedsector, versterkt het managementteam van SHAPE.</p>	<p>* Macro-economische ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.</p>
STRENGTHS	WEAKNESSES
<p>* SHAPE richt zich op maatschappelijk verantwoord vastgoed. Hiervoor werkt de groep samen met de lokale overheden en sociale verhuurmaatschappijen.</p> <p>* Alle huidige projecten & projecten in ontwikkeling bevinden zich in en rondom Gent, wat een strategisch voordeel biedt voor lokale marktkennis.</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 (dochteronderneming van SHAPE Group) 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 de lening vervroegd af te lossen.</p>