

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00024035
Projecteigenaar en naam van het project	SASU GROUPE WEISS HOLDING (879.093.979 R.C.S. Parijs) 24 MOGADOR
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 deze campagne is € 1.500.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 2.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 25/09/2024, met een mogelijke verlenging tot 9/10/2024.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: SASU GROUPE WEISS HOLDING Land van oorsprong/registratie: Frankrijk Registratienummer: 879.093.979 R.C.S. Parijs	
	Rechtsvorm	Vereenvoudigde naamloze vennootschap met veranderlijk kapitaal (SASU)	
	Contactgegevens	Website: https://groupe-weiss.com/ Adres van de hoofzetel: 28 rue Paul Valéry 75016 Parijs Frankrijk E-mailadres: contact@groupe-weiss.com Telefoonnummer: +33 9 77 95 10 89	

<p>Eigendom</p>	<p>De onderneming Groupe Weiss Holding is opgericht op 19/11/2019 door Julien Weiss. Julien Weiss is de enige aandeelhouder van de vennootschap.</p> <p>Het doel van deze lening is een gedeeltelijke herfinanciering van het eigen vermogen dat door Groupe Weiss Holding is geïnvesteerd in het project 24 Mogador, zodat de holding kan investeren in de ontwikkeling van nieuwe projecten.</p> <p>De SPV SAS 24 Mogador werd opgericht op 27/11/2020 en is voor 62,5% in handen van Groupe Weiss Holding. De investeerder Eximium, een familiale investeringsholding, is ook aandeelhouder van de SPV 24 Mogador (37,5%).</p>	<pre> graph TD JW[JULIEN WEISS] -- 100% --> KW[Kredietnemer GROUPE WEISS HOLDING] KW -- 62,5% --> SPV[SPV 24 MOGADOR] EX[EXIMIUM] -- 37,5% --> SPV </pre>
-----------------	---	--

<p>Bestuur</p>	<p>De vertegenwoordiger (président) van Groupe Weiss Holding is Julien Weiss.</p>
----------------	---

b) **Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie**
 Julien Weiss 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.

Julien Weiss, president van Groupe Weiss Holding, heeft Ecco Nova de informatie over het project en de projectontwikkelaar bezorgd.

De verklaring van Julien Weiss met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in [bijlage [II]].

c) **Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten**
 De Groep Weiss, een onafhankelijke beheerder-investeerder gevestigd in Parijs sinds 2007, is opgericht door Julien Weiss. Sinds 2008 heeft het zijn vastgoedinvesterings- en ontwikkelingsactiviteiten ontwikkeld, evenals zijn beheer- en hotel/restaurantactiviteiten.

Sinds de oprichting heeft de Groep Weiss een dertigtal transacties voltooid. Vandaag beheert ze meer dan 100.000 m² vastgoed in heel Frankrijk. De expertise van de Groep ligt in de herbestemming van eersteklas vastgoed in Parijs, gevolgd door de doorverkoop ervan aan institutionele beleggers of gebruikers.

Het doel van dit bod is een gedeeltelijke herfinanciering van het eigen vermogen dat door SASU Groupe Weiss Holding is geïnvesteerd in de SPV SAS 24 Mogador, een projectvennootschap binnen de Weiss Group die is opgericht voor het project 24 Mogador.

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

Balans Groupe Weiss Holding : [LINK](#)
 Resultatenrekening Groupe Weiss Holding : [LINK](#)

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	€ 1.000.309	€ 1.852.489	€ 1.168.317
ii) Jaarlijkse nettowinst	€ 300.992	€ 439.910	€ 1.450.816
iii) Totale activa	€ 18.434.361	€ 22.406.804	€ 24.635.239
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Bruto winstmarge : €1.000.309 bedrijfsmarge (EBITDA) : € 333.819 Netto marge (EBIT) : € 328.227	Bruto winstmarge : € 1.646.380 Bedrijfsmarge (EBITDA) : € 1.296.700 Netto marge (EBIT) : € 1.289.489	Bruto winstmarge : € 711.130 Bedrijfsmarge (EBITDA) : € 330.208 Netto marge (EBIT) : -€ 27.767
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV : € 5.513.708 VV : € 12.920.653 Solvabiliteit (%) : 42,7%	EV : € 4.553.619 VV : € 17.853.185 Solvabiliteit (%) : 20%	EV : € 4.504.435 VV : € 20.130.804 Solvabiliteit (%) : 18%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	Current ratio : 2,45	Current ratio : 26,11	Current ratio : 129,40
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 333.819	€ 1.296.700	€ 330.208
viii) Rendement op eigen vermogen	1,63%	2%	6%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%	0%

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

Het project 24 Mogador omvat de grondige renovatie van een kantoorgebouw aan 24 rue de Mogador, in het 9e arrondissement van Parijs. Dit gebouw van 1.183 m² met 6 verdiepingen en een historische gevel in Haussmann-stijl werd in 2022 gerenoveerd.

Het renovatieproject op 24 Mogador werd uitgevoerd onder leiding van architect Axel Schoenert, bekend om zijn expertise in het renoveren van historische gebouwen en het creëren van moderne kantoorruimtes.

Sinds begin 2023 is het gebouw verhuurd aan Morning, een bedrijf gespecialiseerd in coworking, met een huurcontract van 10 jaar, waarvan 9 jaar vast. Morning is een gecertificeerd B Corp-bedrijf.

De Weiss Group is nu op zoek naar een gedeeltelijke herfinanciering van het eigen vermogen dat geïnvesteerd is in het project 24 Mogador. Deze herfinanciering zal de Groep in staat stellen om een deel van de middelen voor deze operatie vrij te maken.

Het project 24 rue de Mogador vertegenwoordigt een totale investering van €41.044.024, als volgt verdeeld:

Budget	
Aankoop	31.116.120 €
Totale kost renovatiewerken	5.720.000 €
Huuropbrengsten	(3.127.567 €)
Diverse honoraria, commercialisatie & financiële kosten	7.335.471 €
TOTAAL	41.044.024 €

Het project is op de volgende wijze gefinancierd:

	Financieringsbronnen Vóór de campagne		Financieringsbronnen Na de campagne	
	Bedrag	%	Bedrag	%
Rekening Courant Groupe Weiss Holding	3.442.187 €	8,12%	1.442.187 €	3,40%
Rekening Courant Eximium	10.099.364 €	23,82%	10.099.364 €	23,82%
Ecco Nova			2.000.000 €	4,72%
Bank	28.850.000 €	68,06%	28.850.000 €	68,06%
TOTAAL	42.391.551 €	100 %	42.391.551 €	100%

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	€ 1.500.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Niet van toepassing.	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 22/08/2024 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 25/09/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 09/09/2024 om 23:59 uur als de succesdrempel (€ 1.500.000) wordt bereikt op 25/09/2024 om 23:59 uur. Tot slot zal het aanbod vervroegd worden gesloten als het maximaal op te halen bedrag voor deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel niet is bereikt op 25/09/2024 om 23:59 uur, worden de opgehaalde middelen teruggestort aan de investeerders. Als één of meerdere investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht om het aanbod te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleren op te halen. In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 2.000.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Een aandelhouderslening toegezegd door Groupe Weiss Holding aan het project "24 MOGADOR" gedragen door SAS 24 Mogador, voor een totaalbedrag van € 3.442.187.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Voor een gedeeltelijke herfinanciering van haar eigen vermogen doet Groupe Weiss Holding een beroep op de Ecco-Investeerders voor een bedrag van € 2.000.000.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project 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"> • Risico's verbonden aan de vertraging van de verkoop van het kantoorgebouw. • Risico's verbonden aan de ontwikkeling van andere projecten door de holding (de kredietnemer).
Type 2	Risico verbonden aan de sector 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"> • Risico's met betrekking tot de markt voor kantoorvastgoed in de regio Parijs, waar een stijging van de huurrendementen leidt tot een daling van de verkoopwaarde. • Risico's in verband met stijgende rente.
Type 3	Risico op wanbetaling 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"> • 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	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, bijvoorbeeld in het geval van vervroegde aflossing, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.

Type 5	<p>Risico op falen van het platform</p> <p>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.</p> <p>Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.</p> <p>Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.</p>
Type 6	<p>Risico van illiquiditeit van de investering</p> <p>Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en aan beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om zijn obligatie(s) door te verkopen.</p>
Type 7	<p>Andere risico's</p> <p>De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's.</p> <p>Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bullet lening • Risico's verbonden aan achterstelling • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling • Verplichting tot vervroegde terugbetaling

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: € 2.000.000</p> <p><u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u></p> <p>De lening toegekend aan Groupe Weiss Holding is een achtergestelde lening. Ze is de facto achtergesteld aan bankleningen met hypothecaire zekerheid.</p> <p>De terugbetaling van de schuld die voortvloeit uit deze lening heeft voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Projectontwikkelaar of enige andere vorm van aandeelhouderslening. Bijgevolg mogen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan de partners en aandeelhouders van de Projectontwikkelaar nadat de volledige lening is terugbetaald aan ECCO NOVA FINANCE.</p>
b)	Inschrijvingsprijs	<p>De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.</p> <p>De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.</p>
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	<p>Overinschrijving niet aanvaard</p>
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	<p>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.</p>
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel van de Fondsenwerving, namelijk € 1.500.000, aan het einde van de inschrijvingsperiode. • Het stellen van de zekerheden die onderstaand vermeld worden. • Het verkrijgen van een update van de expertise opgesteld door BPCE voor een minimale waarde van € 44 miljoen voor het kantoorgebouw aan 24 rue de Mogador Parijs.

		Deze voorwaarden worden uiterlijk op 30/09/2024 opgeheven. Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa aan.		
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)			
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Nee	Nee	Ja
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	Groupe Weiss Holding SASU	Groupe Weiss Holding SASU	Julien Weiss
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	Verpanding van lopende rekeningen van vennoot, Groupe Weiss Holding, in SAS 24 MOGADOR, voor € 3.442.187.	Verpanding van de aandelen in SAS 24 MOGADOR in handen van de kredietnemer (62,50% van de aandelen in SAS 24 MOGADOR)	Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling voor een hoofdsom van € 2.000.000 vermeerderd met rente en kosten.
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)			
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing		
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing		
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd			
	Nominale rentevoet	<p>De bruto rentevoet is 10,50%.</p> <p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>Bij laattijdige terugbetaling wordt deze rentevoet verhoogd met 2% over de overeenkomstige vertragingsperiode.</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>		
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/10/2024 Zie aflossingstabel in bijlage		
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage		
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	<p>01/10/2026 Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldag (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>De rente begint te lopen op 01/10/2024 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>Groupe Weiss Holding heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen.</p> <p>De implementatie, door Groupe Weiss Holding, 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>De projectontwikkelaar is aan ECCO NOVA FINANCE een wederbeleggingsvergoeding van 1 maand rente (10,50%) verschuldigd bij de toepassing van de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling.</p> <p><u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling:</u></p> <p>De projectontwikkelaar zal verplicht zijn om de Lening die aan hem is verstrekt door ECCO NOVA FINANCE volledig vervroegd terug te betalen bij de verkoop van het onroerend goed dat onderwerp is van het project, d.w.z. het gebouw gelegen aan 24 rue de Mogador, 75009 Parijs dat toebehoort aan zijn dochteronderneming SAS 24</p>		

	<p>MOGADOR. De terugbetaling vindt uiterlijk plaats op de dag na de activatransactie of de aandelenransactie.</p> <p>Als gevolg hiervan zal de verplichting van de Projectontwikkelaar tot vervroegde aflossing van de Lening in totaal gelijk zijn aan het verschil tussen het uitstaande hoofdsom- en rentesaldo van de Lening en de waarde van de gebouwen die als onderpand zijn gebruikt, zoals bepaald in paragraaf f).</p> <p>In geval van vervroegde aflossing door de Projectontwikkelaar zal de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn aan ECCO NOVA FINANCE als de verkoop plaatsvindt voor de geplande einddatum, 30/09/2026.</p>
Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

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

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

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> • Er zijn geen administratieve kosten gedurende de eerste 48 uur van de campagne, daarna zijn administratiekosten ten bedrage van € 15 inclusief btw verschuldigd aan Ecco Nova voor deze operatie. • 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)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle Link naar de campagnepagina
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com .

BIJLAGEN:

- Indicatief 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

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	10,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/10/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/10/2025	€ 105,00	€ 105,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/10/2026	€ 1.105,00	€ 105,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.210,00	€ 210,00	€ 1.000,00	

BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 00024035

Verantwoordelijkheidsverklaring


Ik, ondergetekende, Julien Weiss, vertegenwoordiger van Groupe Weiss Holding, 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 21/08/24 te Paris

Naam, Voornaam

Julien Weiss

Handtekening

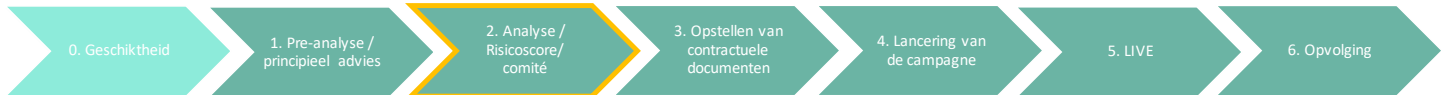
 Julien Weiss (Aug 21, 2024 16:33 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "24 RUE DE MOGADOR" OPGESTELD OP 14/08/2024

INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevendende projecten mogelijk te maken. Om dit te realiseren, hanteren we niet alleen een duurzaamheidsbeoordeling, die het onderwerp is van onze eigen methodologie, maar ook een robuust en transparant risicoscoringsstelsel dat ons in staat stelt om het standaardrisico van elk project zo nauwkeurig mogelijk te beoordelen en dat ervoor zorgt dat onze investeerders volledig op de hoogte zijn voordat ze investeringsbeslissingen nemen.

De methodologie is gebaseerd op verschillende belangrijke fasen: een strenge voorselectie door onze investment managers, een grondige analyse gevolgd door een evaluatie op basis van een reeks gediversifieerde criteria die worden gewogen door onze analisten, en ten slotte een besluitvormingsproces door ons interne investeringscomité, eventueel aangevuld met externe experts.



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 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.

... u een overzicht

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag
- De looptijd van de lening
- De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)
- Eventuele garanties
- Alle kosten die gepaard gaan met het opzetten en beheren van de financieringstransactie voor het opzetten en beheren van de participatieve financiering, in termen van hun impact op de winstgevendheid en de cashflow van het gefinancierde project.
- Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar
- De marktomstandigheden op het moment dat de aanbieding wordt uitgegeven tot aan de vervaldatum

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

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

Hoe hoger de risicoscore, hoe hoger de kans op wanbetaling en hoe hoger de aangeboden rentevoet.

Daarnaast kunnen bepaalde individuele criteria, zoals 'Loan to Value' of kredietwaardigheid, het geleende bedrag beperken.

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

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

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

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

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

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

D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

Risicoscores worden opgesteld vóór de lancering van een aanbod en zijn specifiek voor een bepaalde situatie en context, gebaseerd op bepaalde veronderstellingen die uit deze context worden afgeleid.

Deze context kan echter in positieve of negatieve zin veranderen en het resultaat van de risicoscores kan daardoor worden beïnvloed.

Ecco Nova werkt zijn scores niet regelmatig bij, maar zal dit wel doen in het geval van een werkelijke of vermoedelijke wanbetaling.

F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

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

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	14/08/24	Groupe Weiss is opgericht door Julien Weiss, die de investerings- en vastgoedontwikkelingsactiviteiten heeft gecreëerd en ontwikkeld, evenals het management- en hotel/restaurantgedeelte sinds 2018. Julien Weiss is voor 100% aandeelhouder van GROUPE WEISS HOLDING (aandeelhouder van SAS 24 Mogador). Julien Weiss is al meer dan 15 jaar actief in de vastgoedsector. De Groep bestaat uit een team van ervaren professionals.	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	14/08/24	100% Julien Weiss	1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova	14/08/24	De yield (het rendement) op de kantoorverhuurmarkt vertoont een stijgende trend, wat een negatieve invloed zou kunnen hebben op de waardering van het kantoorgebouw wanneer het verkocht wordt. We kunnen echter vaststellen dat dit een gebouw is dat uitgebreid is gerenoveerd en als 'nieuw' kan worden beschouwd, en dat bovendien strategisch zeer goed gelegen is.	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door een onafhankelijke derde	20/08/24		5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova	14/08/24		4	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV	*06/2019	Publiek gegeven	14/08/24		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	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova	14/08/24	Het project 24 Mogador is gelegen in het 9e arrondissement van Parijs	5	3	
SCORE TOTAAL	3,69						

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - SASU Groupe Weiss Holding

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	50 000 000 €	Overzicht van de groep		Eén tot drie transacties per jaar, met een verkoopvolume van ongeveer 30 miljoen euro per transactie.	5	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)					2	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)					5	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)					1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)					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
SCORE TOTAAL	3,72						

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)	17,0%	Waardering door Ecco Nova	31/12/23		2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5

Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	69,3%	Waardering door Ecco Nova	31/12/23		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	3,00						

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

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed	Publiek gegeven	14/08/24		4	10	Vastgoed = 4; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Waardering door Ecco Nova	14/08/24	De vergunning voor de renovatiewerken werd in 2021 verkregen en de renovatiewerken zijn in 2022 uitgevoerd.	5	10	Promotie: Met vergunning = 3; Zonder vergunning = 0 Renovatie: Met vergunning/ Zonder vergunning vereist = 5; Zonder vergunning (indien vereist) = 3
Complexe juridische en financiële regelingen		Waardering door Ecco Nova	14/08/24	Er wordt een lening uitgegeven aan de holding (GROUPE WEISS HOLDING) voor de gedeeltelijke herfinanciering van de eigen middelen geïnvesteerd in het project 24 Mogador (in de SPV SAS 24 Mogador)	2	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringsoperatie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	5,4%	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		1	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	41,9%	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		2	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement	25%	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		2	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1; 25 tot 29% = 2; 30 tot 34% = 3; 35 tot 39% = 4; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	89,10%	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		1	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost		Waardering door Ecco Nova	14/08/24		1	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	122,6%		14/08/24		3	10	0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte	100,0%	Waardering door Ecco Nova	14/08/24				
Niveau van commercialisatie		Waardering door Ecco Nova	14/08/24	Op heden is het gebouw voor 100% verhuurd aan Morning, een co-working service.	4	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	81	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		4	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL	2,82						

Kenmerken van de lening

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova	14/08/24	Gedeeltelijke herfinanciering van het eigen vermogen geïnvesteerd door de kredietnemer in de operatie "24 Mogador".	2	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Respijtperiode voor rente							Rente begint op 01/10/2024.
Type terugbetaling	Bullet	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		2	3	Constance kapitaalaflossing = 5; Constance jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	24 maanden	Waardering door Ecco Nova	14/08/24		5	5	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96
SCORE TOTAAL	3,36						

De kredietwaardigheid van de garant

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie				De persoonlijke garantie van Julien Weiss.	1	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag				We hebben de activa van Julien Weiss buiten zijn holding niet kunnen beoordelen. Bovendien kennen we niet al zijn persoonlijke verbintenissen aan andere kredietverstrekkers.	1	10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	NVT						Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NVT						Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	1,00						

Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid				Verpanding van de zichtrekeningen van de vennoten (Groupe Weiss Holding) in SAS 24 Mogador voor 3,5 miljoen. Verpanding van de aandelen in SAS 24 Mogador in handen van de kredietnemer (62,5% van de aandelen in SAS 24 Mogador).			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	NVT						Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van het onderpand	NVT						
SCORE TOTAL	1,00						

Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,69	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	3,72	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	3,00	5	
Projectscore	2,82	10	
Score leningkenmerken	3,36	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	1,00	BONUS	
Score garantiewaarde	0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,42		

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 met 1 maand wederbeleggingsvergoeding.
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan met 1 maand wederbeleggingsvergoeding.

OPPORTUNITIES	THREATS
Diversificatie voor de investeerders: het zakendistrict van Parijs.	De taxatiewaarde is gebaseerd op een relatief hoog rendement voor de investeerder-aankoper in de huidige markt. Dit kan echter verklaard worden door de uitstekende locatie en het afwerkingsniveau van het gebouw.
STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none"> * Het project 24 MOGADOR omvat een ingrijpende renovatie die de energieprestaties van het gebouw aanzienlijk zal verbeteren. * Het project wordt uitgevoerd door Groupe Weiss en een ervaren partner, Eximium. * De naam van de architect, Axel Schoenert, is welbekend in Parijs en heeft gedegen ervaring in de renovatie van duurzame kantoorgebouwen. * De renovatiewerkzaamheden zijn al afgerond en het gebouw is voor 9 jaar volledig verhuurd aan co-working dienstverlener Morning (een B-corp gecertificeerd bedrijf). * Triple A locatie: in het 9e arrondissement, in het zakendistrict. <p style="text-align: center;">* ZEKERHEDEN:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verpanding van 3,5 miljoen euro op de rekeningen-courant van Groupe Weiss Holding in de SPV (SAS 24 MOGADOR). 2. Verpanding van de aandelen in SAS 24 Mogador in handen van de kredietnemer (62,5%). 3. Persoonlijke garantie van Julien Weiss. 	<ul style="list-style-type: none"> * De opgehaalde middelen zullen gebruikt worden om haar eigen vermogen gedeeltelijk terug te betalen, waarbij de middelen zullen gebruikt worden om andere projecten te ontwikkelen. * Groupe Weiss is uitsluitend blootgesteld aan de kantorenmarkt in de regio Parijs. * Hoge schuldgraad in de SPV (LTV = 89).

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
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	<p>Er zijn verschillende grote renoveringswerken voltooid, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Vervanging van de verwarmings-/koelsystemen (warmtepomp) * Aanleg van een dubbelstroomventilatiesysteem * Renovatie van de elektrische installaties * Vervanging van alle schrijnwerk * Renovatie van alle gevels * Thermische en akoestische verbeteringen * Toegankelijkheid voor mensen met beperkte mobiliteit (lift)
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9	9	<p>Deze ratio is beoordeeld door de analist.</p> <p>Het gebouw bevindt zich in Rue de Mogador 24, 75009 Parijs. We bevinden ons in het 9e arrondissement van Parijs.</p> <p>Volgens een artikel van BNP Paribas Fortis: "Het 9e arrondissement van Parijs is een zeer gewild adres voor bedrijven die op zoek zijn naar kantoorruimte1 te koop of te huur in Parijs.</p> <p>...</p> <p>Een van de redenen hiervoor is de uitzonderlijke bereikbaarheid. Kantoren huren in het 9e arrondissement van Parijs betekent dat gebruikers profiteren van een ideale toegang tot de belangrijkste centra van activiteit in de regio Parijs. Het arrondissement wordt doorkruist door metrolijnen 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13 en 14, en door RER-lijnen A (naar La Défense en Marne-la-Vallée), B (naar vliegveld Roissy) en E (naar Gare du Nord). Een uitzonderlijke centraliteit, waarvan we weten dat het een belangrijk criterium is voor het werven en behouden van talent.</p>
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	3	10	Er is een fietsenruimte beschikbaar in het gebouw. ☑
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	Volgens de energieprestatiediagnose (28/03/2024): geschat verbruik: 70 kWh/m ² /jaar☑
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	1	10	De originele espagnoletten in Haussmann-stijl werden hersteld, opgeknapt en opnieuw geïnstalleerd op de nieuwe ramen. ☑

6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmundend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	1	5	Op het gelijkvloers bevindt zich het "Morning Café".
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	2	10	De huurder van het gebouw is Morning, een co-working organisatie. Morning is een gecertificeerd B Corp-bedrijf.
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

Ecco score	81	Zeer goed
-------------------	-----------	------------------

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