

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 00024012
Projecteigenaar en naam van het project	HORIZON PLEIADES NV (0867.447.640)
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne bedraagt € 800.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.250.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 25/10/2024, met een mogelijke verlenging tot 08/11/2024.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: HORIZON PLEIADES NV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0867.447.640
	Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap (NV)
	Contactgegevens	Website: www.horizongroupe.com Adres van de hoofzetel : Rue Natalis 2, 4020 LUIK E-mailadres : info@horizongroupe.com Telefoonnummer : +32 4 223 37 35



<p>Eigendom</p>	<p>De familie Minguet heeft MIMOB NV, opgericht, een holdingmaatschappij van de Horizon Groupe Horizon. MIMOB, met haar holdingmaatschappij Minguet Lejeune, is aandeelhouder van de kredietnemer Horizon Pleiades NV.</p> <p>De NV HORIZON PLEIADES is opererend op 20 september 2004</p>	
<p>Bestuur</p>	<p>De bestuurders van HORIZON PLEIADES zijn MIMOB NV (0825.749.023), met vaste vertegenwoordiger Florent Minguet, en HORIZON CONSTRUCT NV (0865.493.881), met vaste vertegenwoordiger Laurent Minguet.</p> <p>De gedelegeerd bestuurder is HORIZON CONSTRUCT NV en de gedelegeerd persoon voor het dagelijks bestuur is Steffi Thonon.</p>	
<p>b)</p>	<p>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</p> <p>Laurent Minguet 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>Laurent Minguet, vaste vertegenwoordiger van Horizon Pleiades, heeft Ecco Nova van informatie voorzien over de projecten en de kredietnemer.</p> <p>De verklaring Laurent Minguet van deze bovengenoemde personen 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 III.</p>	
<p>c)</p>	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</p> <p>Horizon Group verenigt verschillende bedrijven waarvan de kernactiviteit vastgoed is. De Groep, opgericht in 2004, bezit vandaag de dag de grondreserves voor de bouw van 400.000 m² in de provincie Luik (appartementen en huizen).</p> <p>De groep onderscheidt zich door energiezuinige constructies en innovatieve technologieën, die zich in de praktijk vertalen in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De installatie van verwarmingsnetwerken - De integratie van zonnepanelen in combinatie met thuisbatterij. - Collectief beheer van regenwater - Het gebruik van warmtekrachtkoppelingseenheden <p>Horizon Pléiades NV is een groundbank die de ontwikkeling van de vijf fasen van Horizon Pléiades en andere vastgoedprojecten op zich neemt.</p>	
<p>d)</p>	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</p> <p>De financiële prestaties van Horizon Pléiades NV kunnen worden geraadpleegd via de volgende link: LINK</p>	

e) Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
	Jaar -3 31/12/21	Jaar -2 31/12/2022	Jaar -1 31/12/23
i) Omzet	€ 2.910.800	€ 1.955.133	€ 945.468
ii) Jaarlijkse nettowinst	-€ 3.291.224	-€ 554.276	-€ 612.742
iii) Totale activa	€ 35.036.321	€ 37.652.972	€ 39.169.383
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Brutowinstmarge : € 2.465.348 Operationele marge (EBITDA) : -€ 2.406.569 Netto marge (EBIT) : -€ 2.581.813	Brutowinstmarge: € 1.187.522 Operationele marge (EBITDA) : -€ 249.680 Netto marge (EBIT) : -€ 269.688	Brutowinstmarge : € 328.424 Operationele marge (EBITDA) : -€ 358.734 Netto marge (EBIT) : -€ 379.263
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	CP : € 4.586.920* Schulden : € 30.449.401 Solvabiliteit (%) : 13%	CP : € 4.032.645* Schulden: € 33.620.329 Solvabiliteit (%) : 11%	CP : € 3.419.902* Schulden : € 35.749.480 Solvabiliteit (%) : 9%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	Current ratio : 1,77	Current ratio : 2,06	Current ratio : 2,41
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	-€ 2.406.569	-€ 249.680	-€ 358.734
viii) Rendement op eigen vermogen	-72%	-14%	-18%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0,36%	0,28%	0,22%

*** MIMOB, de moedervernootschap, heeft een achtergestelde lening uitgegeven ter waarde van 6 miljoen euro aan HORIZON PLEIADES. Deze achtergestelde lening is niet in rekening gebracht in de berekening van de solvabiliteitsratio.**

OPMERKING :

Horizon Pléiades NV is een grondbank die ook de ontwikkeling van de vijf fasen van Horizon Pléiades en andere vastgoedprojecten op zich neemt.

f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken
De Horizon-groep roept Ecco-investeerders op om de grond in het hart van het Pléiades-gebied te herfinancieren (fase 5). Nu de fasen 1 tot en met 3 zijn voltooid, werkt de Horizon Group nu aan de ontwikkeling van de 5e fase, die de bouw van 29 huizen en 3 woningen met elk 6 appartementen mogelijk zal maken, voor een totaal van 47 wooneenheden.
De grond, met een oppervlakte van 20.890 m ² , werd in 2012 aangekocht door Horizon Pléiades NV. Ter financiering van deze aankoop verkreeg Horizon Pléiades een lening van ING. Horizon heeft ook eigen middelen geïnvesteerd in de ontwikkeling van de nieuwe fase (financiële kosten, onderhoud, ontwikkeling, etc.).
Trouw aan haar inzet voor duurzaamheid zal de Horizon Group, net als in de voorgaande fasen, ernaar streven de energieprestaties van woningen te maximaliseren.

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

a) Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 800.000
Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	Horizon Pléiades heeft voor de deelfinanciering van fase 3 al een participatieve lening verkregen van Ecco Nova. Deze lening is in 2024 volledig afgelost door de projectontwikkelaar.
b) Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De datum voor de opening van de aanbieding is vastgesteld op 20-09-2024 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het bod is vastgesteld op 25/10/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 08/11/2024 om 23:59 uur.

		Ten slotte wordt de aanbidding vroegtijdig gesloten als het maximale bedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	<p>Als de succesdrempel op 25/10/2024 om 23:59 uur niet wordt bereikt, worden de ingezamelde middelen teruggegeven aan de investeerders.</p> <p>Voor zover een of meer investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van de aanbidding, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om de aanbidding te heropenen, rekening houdend met deze mogelijke annuleringen.</p> <p>In geval van annulering zal de investeerder, als het investeringsbedrag en de administratieve kosten door deze zijn betaald, zijn kapitaal- en administratieve kosten volledig gerestitueerd krijgen.</p>
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 1.250.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	<p>De grond, met een oppervlakte van 20.890 m², werd in 2012 aangekocht door Horizon Pléiades NV. Ter financiering van deze aankoop verkreeg Horizon Pléiades een lening van ING. Horizon heeft ook eigen middelen geïnvesteerd in de ontwikkeling van de nieuwe fase (financiële kosten, onderhoud, ontwikkeling, etc.).</p> <p>De grond heeft momenteel een waarde van € 1.825.324, waarvoor Ecco Nova een lening verstrekt van € 1.250.000.</p>
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Om zijn eigen middelen gedeeltelijk te herfinancieren, doet Horizon Pleiades NV een beroep op de Ecco-investeerders voor een bedrag van € 1.250.000.

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 van vertraging of het niet verkrijgen van de vergunning • Risico's verbonden aan terreinontwikkelingswerkzaamheden • Risico's verbonden aan het niet verkrijgen van herfinanciering van leningen • Risico's verbonden aan andere Horizon Pléiades-projecten (de kredietnemer)
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. In het bijzonder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risico's die verband houden met de situatie op de vastgoedmarkt waar de waarde van onroerend goed zou kunnen dalen • Risico's verbonden aan stijgende rentetarieven
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> <ol style="list-style-type: none"> a) Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; b) Slecht management; c) Gebrek aan ervaring; d) Fraude; e) Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; g) Onvoldoende kasstroom.
Type 4	<p>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</p> <p>Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.</p>
Type 5	<p>Risico op faling van het platform</p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</p> <p>Voor elke Fondsenwerving wordt er een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectleider wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen de activa van ECCO NOVA FINANCE, dat overeenkomt met een rekening die speciaal voor dit doel is geopend en die aan een passende boekhoudkundige behandeling zal worden onderworpen. De rekeningen van ECCO NOVA FINANCE zijn per compartiment bewaard. Dit betekent in het bijzonder, in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, dat de middelen ondergebracht in het compartiment gerelateerd aan de projectleider uitsluitend zullen</p>

	worden aangewend voor de uitvoering, door de projectleider, van zijn verplichtingen jegens investeerders, met uitzondering van de resterende deel van de activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder de andere compartimenten. Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies houdt daarom voornamelijk verband met de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de investeerder besluit zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment te lenen. Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en beperkingen op overdrachten. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligatie(s) door te verkopen.
Type 7	Andere risico's Er zijn risico's die de projectleider onder meer niet beheerst, zoals politieke en regelgevende risico's. Bovendien zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt: <ul style="list-style-type: none"> • Bulletlening • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid tot vervroegde aflossing • Vervroegde aflossingsverplichting

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

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: € 1.250.000.	
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.	
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving wordt niet aanvaard	
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De abonnementsvoorwaarden staan beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden . Een samenvatting vindt u ook in onze FAQ ("Hoe investeren"). Na inschrijving ontvangt de belegger een bevestigingsmail met daarin alle noodzakelijke instructies om het contractueel overeengekomen bedrag te betalen. Betaling dient plaats te vinden binnen 14 kalenderdagen vanaf de datum van inschrijving.	
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel voor fondsenwerving • De ingebruikname van de hieronder genoemde zekerheden Deze voorwaarden worden uiterlijk 31/10/2024 opgeheven. Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa.	
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)		
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Ja	Ja
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	MIMOB NV	Horizon Pléiades NV
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	Gezamenlijke en ondeelbare medeschuldenaar, ter garantie, voor de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.	<ul style="list-style-type: none"> • Hypotheekinschrijving eerste rang • Hypothecair mandaat <i>Zie bijlage II</i>
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>Het brutorentepercentage bedraagt 6,50%.</p> <p>Het kapitaal wordt (in fine) terugbetaald op de vervaldatum van de lening en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>Bij laattijdige terugbetaling wordt deze rentevoet verhoogd met 2% over de overeenkomstige verdragingsperiode.</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 ingehouden en is bevrijdend, dit betekent dat de belegger deze niet hoeft aan te geven in zijn/haar aangifte</p>
Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/11/2024
Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Conform de aflossingstabel in de bijlage
Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	<p>01/11/2026</p> <p>Zie aflossingstabel in bijlage</p> <p>Het kapitaal wordt (uiteindelijk) terugbetaald op de vervaldatum van de lening en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>De rente begint op te lopen op 01/11/2024 en is onderworpen aan een respijtp periode tussen het moment van inschrijving en deze datum.</p> <p><u>Mogelijkheid tot vervroegde aflossing:</u> Horizon Pleiades NV heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd af te lossen.</p> <p>De toepassing, door Horizon Pleiades, van deze clause voor vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan de Investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling heeft ontvangen van de lening waarmee deze heeft ingestemd.</p> <p>Het totaalbedrag van de lening en de eventuele rente of de na reeds betaalde termijnen nog te betalen bedrag zijn in alle door de wet bepaalde gevallen, vroegtijdig opeisbaar.</p> <p>In geval van vervroegde aflossing door de Projectleider is de Projectleider geen herinvesteringsvergoeding verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE.</p> <p><u>Verplichte aflossing:</u> De Projectontwikkelaar is verplicht de lening die werd verkregen door ECCO NOVA FINANCE geheel vervroegd terug te betalen bij een herfinanciering of verkoop van het project.</p> <p>Daarnaast is de Projectontwikkelaar verplicht uiterlijk 12 maanden na het verkrijgen van de bouwvergunning terug te betalen.</p> <p>In geval van vervroegde aflossing door de Projecteigenaar is de Projecteigenaar geen herinvesteringsvergoeding verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE</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 investeerders.
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 investeerders en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> • De administratiekosten worden aangeboden gedurende de eerste 48 uur na de opening van de campagne. Daarna zijn voor deze operatie administratiekosten ten bedrage van € 15 inclusief BTW verschuldigd aan Ecco Nova. • 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 aflossingsschema
- Lijst van de door de projectontwikkelaar geboden zekerheden
- 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

BIJLAGE I: Indicatief terugbetalingsschema

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (jaren)	2
Rentevoet	6,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Resterend uitstaand saldo
01-11-24	€ 0,00			1.000,00
01-11-25	€ 65,00	€ 65,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-11-26	€ 1.065,00	€ 65,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.130,00	€ 130,00	€ 1.000,00	

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

BIJLAGE II: Lijst met zekerheden aangeboden door de Projectontwikkelaar

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

- Een hypotheekregistratie van eerste rang voor een bedrag van € 400.000 in hoofdsom, € 100.000 aan accessoires en twee jaar rente waarvan de wet de rang behoudt tegen de rentevoet genoemd in artikel 4 voor de te nemen registratie, op de hieronder genoemde grond en op alle daar te bouwen constructies;
 - Een hypotheekmandaat voor een bedrag van € 850.000 in hoofdsom, € 67.500 aan accessoires en twee jaar rente waarvan de wet de rang behoudt tegen de rentevoet genoemd in artikel 4 voor de te nemen registratie, op de hieronder hierboven genoemde grond en op alle bouwwerken die daar gebouwd zullen worden
-
- Grond gelegen in een plaats genaamd "Goirhe", geregistreerd sectie A, nummer 118, voor een oppervlakte van duizend honderdvijf vierkante meter (1.105 m²).
 - Grond gelegen in een plaats genaamd "Goirhe", geregistreerd sectie A, nummer 117, voor een oppervlakte van duizend vijftien vierkante meter (1.065 m²).
 - Grond gelegen in een plaats genaamd "Goirhe", geregistreerd sectie A, nummer 121/A, voor een oppervlakte van achtduizend negenhonderdveertig vierkante meter (8.940 m²).
 - Grond gelegen in een plaats genaamd "Goirhe", geregistreerd sectie A, nummer 116/B, voor een oppervlakte van duizendhonderdzeventig vierkante meter (1.170 m²).
 - Grond gelegen aan de rue du Canal de Jonction, geregistreerd sectie A, nummer 120/A, voor een oppervlakte van drieduizendvierhonderddertig vierkante meter (3.430 m²).
 - Grond gelegen aan de rue du Canal de Jonction, geregistreerd sectie A, nummer 119, voor een oppervlakte van tweeduizend vijftien vierkante meter (2.015 m²).
 - Grond gelegen in een plaats genaamd "Goirhe", geregistreerd sectie A, nummer 120/02A, voor een oppervlakte van negentienhonderdnegentig vierkante meter (1.990 m²).
 - Een perceel grond, geregistreerd sectie A, nummer 124E, gelegen Promenade de l'Aiguillon, voor een oppervlakte van duizend honderd vijftien vierkante meter (1.175 m²).
-
- De verbintenis van **MIMOB NV** als **hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar**, als garantie, voor de bedragen verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE door de Projectontwikkelaar. In dit verband wordt tussen de Partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat de Garantieverstrekker zich jegens ECCO NOVA FINANCE als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, bij wijze van garantie (solidariteitszekerheid), verbindt tot de verplichtingen die de Projectontwikkelaar is aangegaan jegens ECCO NOVA FINANCIERING.

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Laurent Minguet, CEO van Groupe Horizon, 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 19/09/24 te Liege

Naam, Voornaam

Laurent Minguet

Handtekening

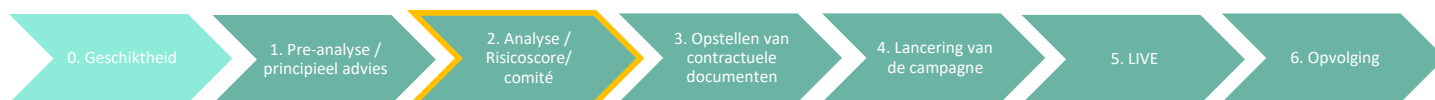

Laurent Minguet (Sep 19, 2024 15:45 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "DOMAINE DES PLEIADES" OPGESTELD OP 11/09/2024

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.

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.

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	11/09/2024		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	11/09/2024		1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door een onafhankelijke derde	11/09/2024		5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		4	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV	*2004	Publiek gegeven	11/09/2024		5	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité

Verwacht marktgroeiopotentieel		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024	Het project Pléiades is gesitueerd in het centrum van Visé.	4	3	
SCORE TOTAAL	3,53						

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)	4.000.000 €	Kennis van de Project-ontwikkelaar			3	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	13,1% 10,7% 8,7% 10,8%	Gegevens uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		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)	51,3% 60,7% 34,7% 48,9%	Gegevens uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		4	3	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)	-9,4% -1,5% -1,6% -4,1%	Gegevens uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		0	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
Liquiditeit (vlootende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,77 2,06 2,41 2,08	Gegevens uit een niet-geauditeerde boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		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	2,64						

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)				Ecco Nova heeft geen diepgaande analyse uitgevoerd van de toekomstige financiële prognoses van Horizon Pléiades.			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				Ecco Nova heeft geen diepgaande analyse uitgevoerd van de toekomstige financiële prognoses van Horizon Pléiades.			0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
SCORE TOTAAL							

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	11/09/2024		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	11/09/2024		0	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	11/09/2024	Herfinanciering van een banklening	4	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	31,5%	Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		4	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	31,5%	Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		1	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	NA						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	68,50%	Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		4	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schuldekkingspercentage (DSCR) min.	NA						0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte							
Niveau van commercialisatie	NA						0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	73	Waardering door Ecco Nova	11/09/2024	De Ecco Score van het beoogde project is 73 (goed)	3	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL	2,80						

Kenmerken van de lening

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024	Herfinanciering van een banklening/ een deel van het eigen vermogen van de aankoop/ ontwikkeling	3	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	11/09/2024		2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2

Looptijd van de lening	24 maanden	Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		5	5	0 tot 24 maanden = 5, 25 tot 40 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	3,64						
De kredietwaardigheid van de garant, MIMOB NV							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024	Medeschuldenaar	4	2	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag				Niet van toepassing: de medeschuldenaar heeft verschillende verbintenissen.		10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	56	Gegeven van een onafhankelijk rapport	11/09/2024		3	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NVT						Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	1,13						
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024	Hypotheek in eerste rang op het terrein	5	5	Hypotheek rang 1 = 5; Hypotheek rang 2 = 3; Overige: Score ter beoordeling van de analist en het kredietcomité.
Loan-to-value ratio van in garantie gegeven activa	68,5%	Waardering door Ecco Nova	11/09/2024	Loan to value op basis van de waarde van het terrein bij het opstellen van de campagne.	4	5	Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		1	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van het onderpand		Waardering door Ecco Nova	11/09/2024		4	5	
SCORE TOTAL	3,50						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,53	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					2,64	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf						0	Ecco Nova heeft geen diepgaande analyse uitgevoerd van de toekomstige financiële prognoses van Horizon Pléiades.
Projectscore					2,80	5	
Score leningkenmerken					3,64	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					1,13	BONUS	
Score garantiewaarde					3,50	BONUS	Hypotheek in 1e rang
SCORE EINDTOTAAL	3,99						

RISICOCATEGORIE
2

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

STRENGTHS	WEAKNESSES
<ul style="list-style-type: none">* Het perceel ligt in het hart van het Domaine des Pléiades, een succesvolle ecowijk (95% verkocht) en een benchmark voor projectontwikkelaars.* 1e rang hypotheek op de grond met een Loan to Value van 68%.* Medeschuld van de holdingmaatschappij, MIMOB SA, met een eigen vermogen van €9.397.072 op 31/12/2023.	<ul style="list-style-type: none">* Voor het project moet een bouwvergunning aangevraagd worden.* De looptijd van de lening komt niet overeen met de volledige cyclus van het project: de lening zal moeten worden terugbetaald door herfinanciering of de verkoop van het project aan een ontwikkelaar.

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	32,5	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	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,9	7,9	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	10	Er wordt een verlenging van het fiets- & voetpad voorzien.
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
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	Het regenwater zal gezuiverd worden tot drinkbaar water.
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
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	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	3	5	Veel groene ruimtes
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
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	10	Gemeenschappelijk warmtenetwerk voor het project.

Ecco score	73	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