

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 00024043
Projecteigenaar en naam van het project	GRAND PRIEURÉ 27 SAS (910.159.664 R.C.S. Paris) 27 RUE GRAND PRIEURÉ
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 is € 2.000.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 3.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 13/12/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 28/12/2024 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Grand Prieuré 27 SAS Land van oorsprong/registratie: Frankrijk Registratienummer: 910.159.664 R.C.S. Paris	
	Rechtsvorm	Société par actions simplifiée (SAS)	
	Contactgegevens	Website: https://fonciererenaisance.fr/ Adres van de hoofzetel: Paris 75016 – 22 avenue Pierre 1 ^{er} de Serbie E-mailadres: contact@renaissanceam.fr Telefoonnummer: +33 1 83 79 18 63	

<p>Eigendom</p>	<p>Grand Prieuré 27 SAS : Projectvennootschap (SPV) gewijd aan het project 27 rue Grand Prieuré, dat het onderwerp is van deze fondsenwervingsactie.</p> <p>AXE Capital SAS : een subholding die voor 50% in handen is van Foncière Européenne des Murs en voor 50% van JDC Industries, een passieve financiële partner.</p> <p>Het organigram van de groep is opgenomen in bijlage III.</p>	<pre> graph TD EB[ERIC BENDAVID] -- 99,99% --> FEM[FONCIÈRE EUROPÉENNE DES MURS] JDC[JEAN DAVID CURRIEL] -- 99% --> JDCI[JDC INDUSTRIES SARL] FEM -- 50% --> ACS[AXE CAPITAL SAS] JDCI -- 50% --> ACS ACS -- 100% --> GPS[GRAND PRIEURÉ 27 SAS] </pre>
<p>Bestuur</p>	<p>De president van Grand Prieuré 27 SAS is Eric Bendavid.</p>	
<p>b)</p>	<p>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Eric Bendavid 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>Eric Bendavid, president van Grand Prieuré 27 SAS, heeft Ecco Nova informatie over het project en de projectontwikkelaar verschaft.</p> <p>De verklaring Eric Bendavid met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in bijlage II.</p>	
<p>c)</p>	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Foncière Renaissance is een Frans bedrijf dat in 2014 is opgericht door Eric Bendavid en zich richt op het investeren en beheren van vastgoed. Foncière Renaissance heeft 3 soorten activiteiten om de hele waardeketen te beheersen: Investering, Asset Management en Property Management. Foncière Renaissance is gespecialiseerd in commercieel vastgoed en haar netto activa bedragen momenteel meer dan €60m.</p>	
<p>d)</p>	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Balans van de SPV Grand Prieuré 27 SAS : LINK Resultatenrekening van de SPV Grand Prieuré 27 SAS: LINK</p>	

e) **Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar**

	Jaar -2 31/12/2022	Jaar -1 31/12/2023
i) Omzet	€ 290.069	€ 181.014
ii) Jaarlijkse nettowinst	-€ 510.497	-€ 1.721.723
iii) Totale activa	€ 18.291.727	€ 19.437.172
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Bruto marge: € 100.087 EBITDA: € 69.339 EBIT: -€ 147.795	Bruto marge: -€ 59.527 EBITDA: -€ 105.574 EBIT: -€ 322.708
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV: -€ 509.498 VV: € 18.801.224 Solvabiliteit (%) : -3%	EV: -€ 2.231.221 VV: € 21.668.392 Solvabiliteit (%) : -11%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	Current ratio : 3,79	Current ratio : 1,11
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 69.339	-€ 105.574
viii) Rendement op eigen vermogen	NVT	NVT
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%

NOTA: In 2022 werd de onderneming Grand Prieuré 27 SAS opgericht om het renovatieproject te ontwikkelen. De renovatiewerkzaamheden zijn begonnen in september 2024.

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

27 rue Grand Prieuré is een project voor de renovatie en verbouwing van een gebouw met aanvankelijk gemengd gebruik (17% winkels, 41% kantoren & 42% woningen) tot een 100% kantoorgebouw.

Het pand werd aangekocht in maart 2022 en de bouwvergunning werd verkregen in mei 2024 om het gebouw 100% commercieel te maken, de vloeroppervlakte te vergroten tot 1.786m² (van de oorspronkelijke 1.548m²) en renovatiewerkzaamheden uit te voeren, met name met het oog op het verkrijgen van het BREEAM Very Good-label.

Het programma per niveau ziet er als volgt uit:

-2	Fitness, kleedkamers, doucheruimtes
-1	Fietslokaal, ruimte voor afval, opslagruimte, technische ruimtes
Gelijkvloers	Inkomhal, wachtruimte, bar & leefruimte
+1 tot +5	Kantoorruimte & vergaderzalen
+6	Co-workingruimte & patio

Het project heeft een totale investering van **30.089.674 €**, volgens de volgende verdeling :

Begroting	
Aankoop (kosten inbegrepen)	17.209.000 €
Totale renovatiekosten	6.098.977 €
Ontvangen huurgelden	(227.000 €)
Diverse honoraria, commercialisatiekosten en financieringskosten	7.008.697 €
TOTAAL	30.089.674 €

Op het moment van aankoop was het gebouw nog enkele maanden verhuurd.

Het project wordt als volgt gefinancierd:

Financieringsbronnen

	<i>Bedrag</i>	%
Eigen vermogen	4.982.674 €	17%
Ecco Nova	3.000.000 €	10%
Obligatie (VDFI)	2.900.000 €	10%
Bank (Mypartnerbank)	19.207.000 €	64%
TOTAAL	30.089.674 €	100%

Eigen vermogen :

AXE Capital, de aandeelhouder van SPV Grand Prieuré 27, heeft al in totaal €4.805.770 geïnvesteerd in het project via lopende rekeningen.

Obligaties:

Via AXE Capital heeft de SPV ook een obligatielening van 2.900.000 euro verkregen van VDFI (Val de France Immo SAS). De looptijd van deze lening is 3 jaar en de lening zal in fine (bullet) worden terugbetaald met kapitalisatie van rente.

Bank :

Grand Prieuré 27 heeft 3 leningen verkregen via Mypartnerbank voor een totaal van €19.207.000. De leningen zijn als volgt :

Lening voor de aankoop	13.000.000 €
Lening voor werkzaamheden	5.538.000 €
Lening voor de uitzetting van voormalige huurders	669.000 €
TOTAAL	19.207.000 €

Ecco Nova :

Om zijn financiering aan te vullen doet SAS Grand Prieuré 27 beroep op de Ecco-investeerdere voor een bedrag van 3.000.000 €.

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	€ 2.000.000
	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 13/11/2024 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 13/12/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 28/12/2024 om 23:59 uur als de succesdrempel (€ 2.000.000) wordt bereikt op 13/12/2024 om 23:59 uur. Tot slot zal het aanbod vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 13/12/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen terugbetaald aan de investeerders. Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de aanbieding te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen. In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	3.000.000 €
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing – De projectontwikkelaar neemt niet deel aan het aanbod.

f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	De onderstaande tabel toont de financieringsstructuur van het project. Het eigen vermogen bestaat uit een rekening-courant die wordt aangehouden door de aandeelhouder, AXE CAPITAL.	
		Eigen vermogen	4.982.674 €
		Ecco Nova	3.000.000 €
		Obligatie (VDFI)	2.900.000 €
		Bank (Mypartnerbank)	19.207.000 €

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 verbonden aan de vertraging van de verkoop van het kantoorgebouw • Risico's in verband met de stijging van renovatie-/bouwkosten in de vastgoedsector • Risico's met betrekking tot betrokken partijen • Verzekerings- en niet-verzekerde risico's
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 in verband met de toestand van de markt voor kantoorvastgoed in de regio Parijs. • Risico's in verband met de rentevoeten, die de leningscapaciteit van de kopers beïnvloeden en kunnen leiden tot een lagere verkoopprijs dan voorzien.
Type 3	<p>Risico op wanbetaling</p> <p>Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	<p>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</p> <p>Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.</p>
Type 5	<p>Risico op faling van het platform</p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</p> <p>Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke lening die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt bijgevolg ondergebracht in een afzonderlijk compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE, waarmee een specifiek daartoe geopende 5 rekening overeenstemt, en wordt onderworpen aan een passende boekhoudkundige verwerking, waarbij de boekhouding van ECCO NOVA FINANCE per compartiment wordt gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat, in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de fondsen in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zullen worden aangewend voor de uitvoering door de Projecteigenaar van zijn verplichtingen tegenover de Investeerders, met uitsluiting van de rest van het vermogen van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder van de andere compartimenten.</p> <p>Het risico op een volledig of gedeeltelijk verlies van het kapitaal is bijgevolg voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de investeerder kiest zijn geld te lenen via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment.</p> <p>Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.</p>
Type 6	<p>Risico van illiquiditeit van de investering</p> <p>Er bestaat een risico dat verband houdt met het gebrek aan een liquide publieke markt en met beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligatie(s) door te verkopen.</p>
Type 7	<p>Andere risico's</p>

Er bestaan risico's die de Projecteigenaar onder andere niet in de hand heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van de regelgeving. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor de beleggingsinstrumenten:

- 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: € 3.000.000.</p> <p><u>Rang en achterstelling van uitgegeven obligaties :</u> <u>Achterstelling</u> De lening is achtergesteld. In het geval van een geschil tussen de schuldeisers van de Projectontwikkelaar vóór het einde van de looptijd van de lening, zal de vordering van Ecco Nova Finance daarom pas worden gehonoreerd nadat alle preferente schuldeisers hun rechten hebben kunnen doen gelden.</p> <p><u>Rang</u> Er wordt overeengekomen dat in geval van concurrentie tussen ECCO NOVA FINANCE en andere achtergestelde schuldeisers, en in het bijzonder, maar zonder daartoe beperkt te zijn, met VAL DE FRANCE IMMO (VDFI), er sprake zal zijn van gelijke behandeling tot de geleende bedragen, ongeacht of hun leningen zijn ontstaan voor of na het afsluiten van deze lening.</p> <p>Anderzijds heeft de terugbetaling van de schuld die voortvloeit uit deze lening voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Projectontwikkelaar of elke andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Projectontwikkelaar. 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. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. 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 worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ ("Hoe investeren"). Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de investeerder een bevestigingsmail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet plaatsvinden binnen 14 kalenderdagen na de 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, d.w.z. € 2.000.000, tijdens de Inschrijvingsperiode; • Het verstrekken van de zekerheden die onderstaand beschreven zijn. <p>Deze voorwaarden moeten vervuld zijn ten laatste 15/12/2024.</p> <p>Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa aan.</p>
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
i)	Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	<ul style="list-style-type: none"> • Pandrecht op de aandelen die AXE CAPITAL SAS bezit in het kapitaal van SAS GRAND PRIEURÉ 27 als zekerheid voor alle bedragen die zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE.
ii)	Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	<ul style="list-style-type: none"> • De verbintenis van AXE CAPITAL SAS als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, bij wijze van garantie, van de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.
iii)	Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	

		<ul style="list-style-type: none"> • Een pandrecht op de vordering die AXE CAPITAL SAS heeft op GRAND PRIEURÉ 27 SAS voor een totaalbedrag van € 4.804.770, als zekerheid voor elk bedrag dat zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE. • Een pandrecht op de iBanFirst-centralisatierekening die bestemd is voor de transactie als zekerheid voor elk bedrag dat zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE.
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 11,00%.</p> <p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>Bij te late terugbetaling wordt de rente verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van vertraging.</p> <p>Er is roerende voorheffing van toepassing op de rente die worden ontvangen op de leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België.</p> <p>Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is definitief, wat betekent dat de investeerder deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting</p>
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/12/2024 Zie aflossingstabel in bijlage
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	<p>01/12/2026 Zie aflossingstabel in bijlage Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldag (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>De rente begint te lopen op 01/12/2024 en is onderworpen aan een aflossingsvrije periode tussen het moment van inschrijving en die datum.</p> <p><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> Grand Prieuré 27 heeft het recht om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen.</p> <p>De toepassing van deze clause van vervroegde terugbetaling door Grand Prieuré 27 zal ertoe leiden dat ECCO NOVA FINANCE hetzelfde bedrag terugbetaalt aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen van de Projectontwikkelaar.</p> <p>Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf moeten worden betaald, in alle gevallen waarin de wet voorziet.</p> <p><u>Verplichting tot vervroegde aflossing :</u> 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 goed dat het onderwerp is van het project, d.w.z. het gebouw gelegen aan 27 rue Grand Prieuré, 75011 Parijs dat toebehoort aan de Projectontwikkelaar. De terugbetaling zal plaatsvinden ten laatste de dag na de verkoopakte (asset deal) of de verkoopovereenkomst van de aandelen (share deal).</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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

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"> • De administratiekosten zijn gratis gedurende de eerste 48 uur na de opening van de campagne, daarna zijn administratiekosten ten bedrage van 15 euro (incl. 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 https://www.econova.com/nl/project/27-rue-grand-prieure
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.**
- **Organigram van de groep**
- **Risicoscore van het aanbod**
- **ECCO SCORE**

AFLOSSINGSSCHEMA

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

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/12/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2025	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2026	€ 1.110,00	€ 110,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.220,00	€ 220,00	€ 1.000,00	

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

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Eric Bendavid, de CEO van Grand Prieuré 27 SAS, 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 12/11/24 te PARIS

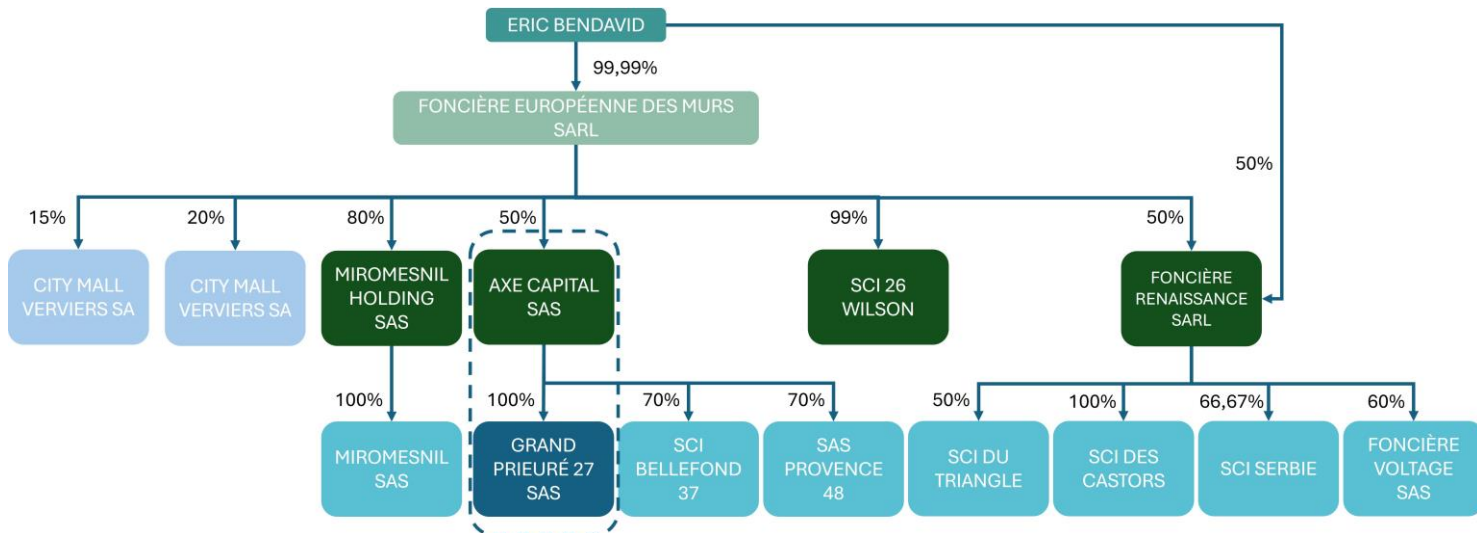
Naam, Voornaam

Eric Bendavid

Handtekening

Eric Bendavid
Eric Bendavid (Nov 12, 2024 15:29 GMT+1)

BIJLAGE III: Organigram van de groep

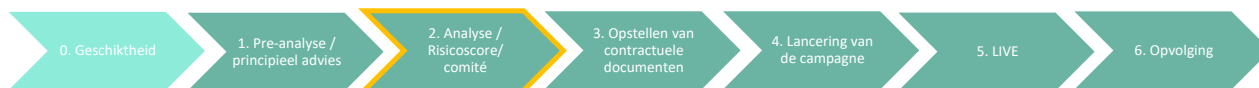


RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "27 RUE GRAND PRIEURE" OPGESTELD OP 01/11/2024

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.

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")
- Openbare gegevens
- Boekhoudkundige gegevens, al dan niet geauditeerd
- Gegevens uit onafhankelijke deskundigenrapporten van derden
- Gegevens van financiële informatieverstrekkers, zoals CreditSafe

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 aanbieding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbieding bewaard.

D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

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

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

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

F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

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

Deze kwantitatieve informatie is te vinden in de kolom "Commentaar" van de risicoscores hieronder.

EVALUATIE RISICOSCORES

Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Schaal van de evaluatie
Ervaring, kennis en complementariteit van het managementteam van het bedrijf		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024	FONCIERE RENAISSANCE is een ervaren projectontwikkelaar en is sinds 2018 actief in grote renovatieprojecten.	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024	Eric BENDAVID is de enige aandeelhouder van de groep (Foncière Renaissance). De ontwikkeling "27 rue du Grand Prieuré" wordt ondersteund door een passieve investeerder (50%), Jean David Curiel.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024		3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024		5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024		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		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024	Sinds de oprichting in 2018 heeft FONCIERE RENAISSANCE meer dan 20 overnames gedaan voor een waarde van meer dan 550 miljoen euro.	5	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt	NVT						Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering van Ecco Nova	1/11/2024	Klanten zijn ofwel (1) institutionele beleggers of (2) eindgebruikers.	2	3	
SCORE TOTAAL					3,83		

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - AXE CAPITAL (aandeelhouder van de Projectontwikkelaar & medeschuldenaar van de lening)

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	0 € 5.025.719 € 5.381.067 € 3.468.929 €	Boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023	De verkopen van de renovatieprojecten in de rue de Provence 48 en de rue de Bellefond 37 werden respectievelijk in 2022 en 2023 afgerond. De resultatenrekening voor 2022 en 2023 toont daarom een nettowinst na belastingen van respectievelijk €4.449.416 en €4.378.379.	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)	-4,4% 28,1% 42,6% 22,1%	Boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		3	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)	NA	Boekhoudkundige situatie		De inkomsten van het bedrijf zijn uitsluitend afkomstig van de financiële inkomsten van de dochterondernemingen.			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)	-4% 30% 37% 21%	Boekhoudkundige situatie	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		5	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)	+1,8	Boekhoudkundige situatie			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					3,91		

Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf - NVT
Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project		Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	Zwaar renovatieproject	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	1/11/2024	De renovatiewerkzaamheden zijn begonnen, de vergunning is verkregen en de uitzettingen zijn uitgevoerd.	4	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen		Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	Heel eenvoudig: het ingezamelde geld wordt uitgeleend aan de projectmaatschappij Grand Prieuré 27 SAS.	5	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	17%	Waardering door Ecco Nova	1/11/2024		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	46%	Waardering door Ecco Nova	1/11/2024		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	29%	Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	Expertisewaarde: 34.600.000 €	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	73%	Waardering door Ecco Nova	1/11/2024		3	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	86%	Waardering door Ecco Nova	1/11/2024		4	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.							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		Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	100%		0	Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie		Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	De commercialisatie (gebruikers) is nog niet gestart.	0	5	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score		Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	Zeer goed	4	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL	3,00						
Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova	1/11/2024	Financiering van werkzaamheden, vergoedingen en financiële kosten. De middelen worden vrijgemaakt na overlegging van de bewijsstukken.	4	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
RespijtpERIODE voor rente							Rente begint op 01/12/2024.
Type terugbetaling	Bullet	Waardering door Ecco Nova	1/11/2024		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	1/11/2024		5	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	3,91						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,83	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,91	5	AXE Capital SAS als medeschuldenaar
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf							
Projectscore					3,00	10	
Score leningkenmerken					3,91	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					0,00	BONUS	
Score garantiewaarde					0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,48						

Risicocategorisering en tariefmatching

CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage tussen 4 en 6%.
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 6 en 8%.
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 8 en 9%.
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage tussen 9 en 11%.
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding

0 tot 12 maanden	Vervroegde terugbetaling niet toegestaan
12 tot 24 maanden	Vervroegde terugbetaling toegestaan
24 tot 36 maanden	Niet van toepassing
+ 36 maanden	Niet van toepassing

OPPORTUNITIES	THREATS
Het aanbod stelt Ecco-investeerders in staat om hun investeringen te diversifiëren en ook om te investeren in duurzaam vastgoed.	
STRENGTHS	WEAKNESSES
<p>1. Het pand, gelegen aan 27 rue du Grand Prieuré in het 11e arrondissement van Parijs, heeft een strategische ligging, met name voor kantoren, omdat het zeer dicht bij het knooppunt van 5 metrolijnen en 2 grote stations via lijn 5 (Gare du Nord en Gare de l'Est) ligt. ☒</p> <p>2. De projectontwikkelaar is een specialist met ervaring in grote renovaties van Parijse gebouwen voor 100% kantoorgebruik. ☒</p> <p>3. Het project is ontworpen om een BREEAM Very Good certificering te behalen (uitgebreide studie naar de energieprestaties van het gebouw). Het zal met name samenwerkingsruimten, een bar en woonruimten, fietsenstalling, een fitnessruimte, een groene patio, etc. bevatten. ☒</p>	<p>1. De projecteigenaar is sterk blootgesteld aan de Parijse kantorenmarkt. ☒</p> <p>2. De timing van de verkoop van het object zal sterk afhangen van het vermogen van de projectsponsor om een gebruiker-koper te vinden, d.w.z. een bedrijf dat het kantoorgebouw van 1.786 m² wil kopen en betrekken. ☒</p>

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	Vergunning verkregen voor een grote renovatie (transformatie van een oud gebouw voor gemengd gebruik om er 100% kantoorruimte van te maken).
2. Mobiliteit			Deze elementen zijn opgenomen in de criteria voor BREEAM-certificering.
Mobi score of mobiliteitscore Price hubble		0	De Realo score en Mobiscore gelden alleen voor de Belgische markt. De nabijheid van 2 metrostations (République en Oberkampf) vertegenwoordigt een score van 9/10.
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit		10	Op de eerste kelder verdieping komt een fietsstalling met 35 plaatsen voor gebruikers.
3. Energie			Deze elementen zijn opgenomen in de criteria voor BREEAM-certificering.
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)		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			Deze elementen zijn opgenomen in de criteria voor BREEAM-certificering.
Intelligent regenwaterbeheer		5	
5. Constructiemethode			Deze elementen zijn opgenomen in de criteria voor BREEAM-certificering.
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	20	BREEAM-certificering (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) meet de milieuprestaties van gebouwen en de maatregelen die zijn geïmplementeerd om deze te verbeteren. De projectontwikkelaar streeft naar een Very Good-score, d.w.z. boven de 55%.
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.)	5	5	* -2: Sportzaal, kleedkamers & doucheruimte * Begane grond: bar en leefruimtes * +6: Patio * Lift voor gehandicapten
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
--	--	----

Ecco score	80	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