

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

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

### RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

### PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

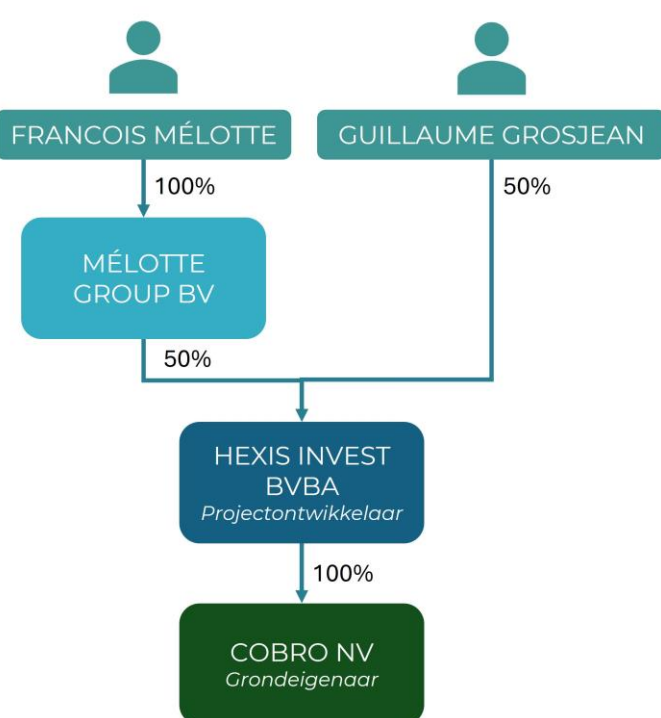
*Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod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

### OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00024044
Projecteigenaar en naam van het project	HEXIS INVEST BVBA (0669.703.638) OXYGEN
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 € 750.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.500.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 15/12/2024 om 23:59 uur, met een mogelijkheid tot verlenging tot 30/12/2024 om 23:59 uur.

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

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Hexis Invest BVBA Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0669.703.638	
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid (BVBA)	
	Contactgegevens	Website: <a href="https://www.melottgroup.com/">https://www.melottgroup.com/</a> Adres van de hoofzetel: Rue Joseph Deflandre 160 boîte 1, 4053 Chaudfontaine E-mailadres: <a href="mailto:info@melottgroup.com">info@melottgroup.com</a> Telefoonnummer: +32 (0)4 371 25 65	

Eigendom	 <pre> graph TD     FM[FRANCOIS MÉLOTTE] -- 100% --&gt; MG[MÉLOTTE GROUP BV]     GG[GUILLAUME GROSJEAN] -- 50% --&gt; MG     MG -- 50% --&gt; HI[HEXIS INVEST BVBA Projectontwikkelaar]     GG -- 50% --&gt; HI     HI -- 100% --&gt; CN[COBRO NV Grondeigenaar] </pre>	<p><b>Hexis Invest BVBA:</b> de projectvennootschap die werd opgericht voor de bouwfase van het Oxygen-project. De vennootschap is opgericht door de groep Mélotte en de heer Guillaume Grosjean.</p> <p><b>COBRO NV:</b> de vastgoedvennootschap die eigenaar is van de grond waarop het project wordt gebouwd. COBRO NV heeft een Recht van Opstal gegeven aan HEXIS INVEST BVBA voor de ontwikkeling van dit project.</p>
Bestuur	De bestuurders van Hexis Invest BVBA zijn François Mélotte en Guillaume Grosjean.	
b)	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b>  François Mélotte 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>François Mélotte, de bestuurder van Hexis Invest BVBA, heeft Ecco Nova informatie over het project en de projectontwikkelaar verschaft.</p> <p>De verklaring van François Mélotte met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in bijlage II.</p>	
c)	<p><b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b>  <b>Mélotte Group</b> is een projectontwikkelaar die sinds 2008 actief is in de ontwikkeling van nieuwe residentiële projecten in België, met een groot aantal projecten op zijn naam, waardoor het een uitgebreide expertise in de sector heeft.</p> <p>Het bedrijf ontwikkelt <b>karaktervolle projecten</b> die inspelen op de evolutie van de verstedelijking door een kwaliteitsvolle afwerking en gezellige, comfortabele woon- en werkruimten aan te bieden. De projecten profiteren van centrale en strategische locaties. Mélotte Group maakt er al vele jaren een punt van om samen te werken met lokale partners (architecten, aannemers, enz.).</p>	
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b></p> <p>De financiële prestaties van Hexis Invest bvba kunnen worden geraadpleegd op de volgende link: <a href="#">LINK</a></p>	

e) Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
	Jaar -3 31/12/2021	Jaar -2 31/12/2022	Jaar -1 31/12/2023
i) Omzet	€ 4.057	€ 1.623	€ 2.401.188
ii) Jaarlijkse nettowinst	-€ 97.098	-€ 167.936	€ 421.435
iii) Totale activa	€ 2.984.611	€ 4.623.587	€ 3.810.936
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Brutomarge : -€ 6.073 EBITDA: -€ 7.014 EBIT: -€ 7.245	Brutomarge: -€ 775 EBITDA: -€ 2.210 EBIT: -€ 2.210	Brutomarge: € 721.991 EBITDA: € 677.987 EBIT: € 677.987
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV: -€ 318.215 VV: € 3.302.826 Solvabiliteit (%) : -11%	EV: -€ 486.151 VV: € 5.109.738 Solvabiliteit (%) : -11%	EV: -€ 64.716 VV: € 3.875.652 Solvabiliteit (%) : -2%
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	Current ratio : 2,36	Current ratio : 2,37	Current ratio : 1,17
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	-€ 7.014	-€ 2.210	€ 677.987
viii) Rendement op eigen vermogen	NVT	NVT	11%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%	0%

NOTA: Hexis Invest is verbonden aan het project Oxygen, dat opgeleverd is in 2023.

<b>f) Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken</b>
<p><b>Oxygen</b> is een nieuwbouwproject voor gemengd gebruik dat tussen 2017 en 2023 ontwikkeld werd door Mélotte Groupe. Het project is nu voor <b>100% gebouwd</b>. Verouderde commerciële en kantoorpanden en een voormalige woning werden afgebroken om plaats te maken voor een residentieel en commercieel project.</p> <p>Het bestaat uit twee afzonderlijke gebouwen, als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Blok A: 9 appartementen en 2 kantoorruimtes;</li> <li>• Blok B: 5 appartementen en 2 commerciële ruimtes.</li> </ul> <p>Het project omvat in totaal <b>14 appartementen</b>, variërend in grootte van 74 tot 155 m<sup>2</sup>. Elke flat heeft een eigen terras, waardoor de bewoners een eigen buitenruimte en een aangename leefomgeving hebben. Er zijn ook <b>gemeenschappelijke buitenruimtes</b> beschikbaar voor de bewoners.</p> <p>Tot slot zijn er een parkeergarage met 18 plaatsen en 10 overdekte privégarages gebouwd voor bewoners en bezoekers.</p> <p><b>Met de huidige campagne kan de ontwikkelaar zijn voorraad herfinancieren tijdens de marketingfase van het project.</b></p>

## 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	€ 750.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	
	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing
	Achtergestelde lening	01/04/2024
	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Opgehaald bedrag: € 550.000 100% terugbetaald
	Andere relevante informatie, indien van toepassing	Campagne: <b>Mélotte Group – Bonnelles</b>
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De openingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 21/11/2024 om 12:00 uur.

		De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 15/12/2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 30/12/2024 om 23:59 uur indien de succesdrempel (750.000 euro) is bereikt op 15/12/2024 om 23:59 uur.  Tot slot zal het aanbod vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	<b>Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend</b>	Als de succesdrempel op 15/12/2024 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 aanbidding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de aanbidding 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)	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b>	€ 1.500.000
e)	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b>	Niet van toepassing – De projectontwikkelaar neemt niet deel aan het aanbod.
f)	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b>	De huidige campagne laat de Projectontwikkelaar toe zijn stock te herfinancieren tijdens de commercialisatie van het project.

#### DEEL C – RISICOFACTOREN

<b>Type 1</b>	<b>Risico verbonden aan het project</b> De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan de verkoop van de appartementen en bureau</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<b>Risico verbonden aan de sector</b> De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in de regio Bonnelles</li> <li>• Risico's verbonden aan de interestvoet die de leningscapaciteit van de kopers kan beïnvloeden en dat een dalende tendens van de verkoopprijs kan veroorzaken.</li> </ul>
<b>Type 3</b>	<b>Risico op wanbetaling</b> Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context;</li> <li>• Een slecht management;</li> <li>• Een gebrek aan ervaring;</li> <li>• Fraude;</li> <li>• Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling;</li> <li>• Onvoldoende kasstroom.</li> </ul>
<b>Type 4</b>	<b>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</b> Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.
<b>Type 5</b>	<b>Risico op falen van het platform</b> Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.  Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke 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

	<p>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>
<b>Type 6</b>	<p><b>Risico van illiquiditeit van de investering</b></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>
<b>Type 7</b>	<p><b>Andere risico's</b></p> <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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bullet lening</li> <li>• Gebrek aan diversificatie</li> <li>• Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling</li> <li>• Verplichting tot vervroegde terugbetaling</li> </ul>

**Om deze risico's te beperken, worden alle verbintenissen van de Projectontwikkelaar ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door de elementen die in bijlage worden opgesomd.**

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

<b>a)</b>	<b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b>	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: € 1.500.000
<b>b)</b>	<b>Inschrijvingsprijs</b>	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.
<b>c)</b>	<b>Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen</b>	Overinschrijving niet aanvaard
<b>d)</b>	<b>Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden</b>	De inschrijvingsvoorwaarden 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.
<b>e)</b>	<b>Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers</b>	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bereiken van de succesdrempel van de fondsenwerving, d.w.z. € 750.000, tijdens de Inschrijvingsperiode;</li> </ul> Deze voorwaarde moet vervuld zijn ten laatste 15/12/2024.  Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa aan.
<b>f)</b>	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>	
	<b>i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een eerste rang hypothecaire inschrijving voor een bedrag gelijk aan het bedrag van de lening, vermeerderd met bijkomende kosten en 2 jaar rente op de te koop aangeboden eenheden van het project "Résidence OXYGEN".</li> <li>• Een pandrecht op de aandelen van COBRO NV (de vastgoedvennootschap van het project).</li> <li>• Een pandrecht op de aandelen van Hexis Invest BVBA (de projectontwikkelaar)</li> <li>• De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer François Mélotte voor het bedrag gelijk aan het bedrag van de lening, vermeerderd met rente en kosten.</li> <li>• De verbintenis van COBRO NV als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, bij wijze van garantie, van de bedragen die door de projectontwikkelaar verschuldigd zijn aan ECCO NOVA FINANCE.</li> </ul> De Obligatiehouder aanvaardt hierbij, en geeft hierbij volmacht aan Ecco Nova Finance, om voornoemde zekerheden vrij te geven.
	<b>ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller</b>	
	<b>iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden</b>	
<b>g)</b>	<b>Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)</b>	

	<b>Beschrijving van de terugkoopovereenkomst</b>	Niet van toepassing
	<b>Terugkooptermijn</b>	Niet van toepassing
<b>h)</b>	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>	
	<b>Nominale rentevoet</b>	<p>De bruto rentevoet is 7,00%.</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>
	<b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b>	01/12/2024 Zie aflossingstabel in bijlage
	<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	Zie aflossingstabel in bijlage
	<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	<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></p> <p>Hexis Invest heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen.</p> <p>De toepassing van deze clausule van vervroegde terugbetaling door Hexis Invest 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 haar is verstrekt door ECCO NOVA FINANCE geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen naarmate de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verstrekte zekerheden op de verkoop van de door de Projectontwikkelaar gebouwde units worden vrijgegeven. Het vooraf terug te betalen bedrag zal gelijk zijn aan 95% van de opbrengst van elke van de verkopen door de Projectontwikkelaar.</p>
	<b>Toepasselijk rendement</b>	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

#### DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

#### DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

<b>a)</b>	<b>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</b> De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
-----------	--

b) en c)	<b>Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten</b> Geen
d)	<b>Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen</b> Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
e)	<b>Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven)</b> Niet van toepassing.

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

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

a)	<b>Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden</b> De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.</li> </ul>
b)	<b>Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle</b> <a href="https://www.econova.com/nl/project/oxygen">https://www.econova.com/nl/project/oxygen</a>
c)	<b>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b> Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: <a href="https://www.econova.com/nl/complain">https://www.econova.com/nl/complain</a> 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 <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a> .

#### 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.
- Lijst met zekerheden aangeboden door de Projectontwikkelaar
- Risicoscore van het aanbod
- ECCO SCORE

**AFLOSSINGSCHEMA**

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	7,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuititeit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/12/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2025	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2026	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.140,00	€ 140,00	€ 1.000,00	

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



Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, François Mélotte, bestuurder van Hexis Invest SPRL, 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 14/11/24 te Embourg

Naam, Voornaam

François Mélotte

Handtekening

  
François Mélotte (Nov 14, 2024 17:20 GMT+1)

## **BIJLAGE III – Lijst van zekerheden verstrekt door de Projectontwikkelaar**

Alle verbintenissen van de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE worden gewaarborgd door:

- Een **hypotheekinschrijving in eerste rang** voor een hoofdsom van € 1.500.000, € 100.000 voor bijkomende kosten en twee jaar rente, in te schrijven op:
  - *In een vastgoedcomplex genaamd “Résidence OXYGEN”, gelegen aan Rue du Gohny 61 en 63, 4100 Seraing (Bonnelles), kadastraal gekend volgens het uittreksel uit de kadastrale legger van 14 april 2023, sectie B 0149VP0000, 0149TP0000 en 0150KP0000, met als nieuwe perceelidentificatie sectie B 792 AP0000, met een totale oppervlakte van negenendertig are negenenvijftig centiare (39a 59ca), maken de volgende privaatieve eigendommen deel uit van de zekerheid:*
    - *Op het gelijkvloers:  
Appartement aangeduid als “Lot A.2”;*
    - *Op het gelijkvloers:  
Appartement aangeduid als “Lot A.3”;*
    - *Op de eerste verdieping:  
Appartement aangeduid als “Lot A.4”;*
    - *Op de eerste verdieping:  
Appartement aangeduid als “Lot A.5”;*
    - *Op de eerste verdieping:  
Appartement aangeduid als “Lot A.6”;*
    - *Op de eerste verdieping:  
Appartement aangeduid als “Lot A.7”;*
    - *Op het gelijkvloers:  
Het kantoor aangeduid als “Bureau 2”*
- Een **pandrecht op 5784 aandelen die HEXIS INVEST SPRL bezit in het kapitaal van COBRO SA** ter garantie van alle bedragen die zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE.

De partijen komen overeen dat de verpanding zal worden vermeld in het aandeelhoudersregister van COBRO SA.

HEXIS INVEST SPRL mag de aandelen of eraan verbonden rechten niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE overdragen, verpanden, bezwaren met een zekerheid, vruchtgebruik, optie of enig ander zakelijk of persoonlijk recht, last of beperking die de overdraagbaarheid, eigendom of het genot van de aandelen of de eraan verbonden rechten beïnvloedt of zou kunnen beïnvloeden.

ECCO NOVA FINANCE kan de aandelen zonder voorafgaande gerechtelijke beslissing toe-eigenen in geval van een wezenlijke tekortkoming van HEXIS INVEST SPRL in haar verplichtingen uit hoofde van de leningsovereenkomst.

- **Een pandrecht op 50 aandelen die MELOTTE GROUP SRL bezit in het kapitaal van HEXIS INVEST SPRL** ter garantie van alle bedragen die zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE.

De partijen komen overeen dat de verpanding zal worden vermeld in het aandeelhoudersregister van HEXIS INVEST SPRL.

MELOTTE GROUP SRL mag de aandelen of eraan verbonden rechten niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE overdragen, verpanden, bezwaren met een zekerheid, vruchtgebruik, optie of enig ander zakelijk of persoonlijk recht, last of beperking die de overdraagbaarheid, eigendom of het genot van de aandelen of de eraan verbonden rechten beïnvloedt of zou kunnen beïnvloeden.

ECCO NOVA FINANCE kan de aandelen zonder voorafgaande gerechtelijke beslissing toe-eigenen in geval van een wezenlijke tekortkoming van HEXIS INVEST SPRL in haar verplichtingen uit hoofde van de leningsovereenkomst.

- **Een pandrecht op 50 aandelen die Guillaume Grosjean bezit in het kapitaal van HEXIS INVEST SPRL** ter garantie van alle bedragen die hij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE.

De partijen komen overeen dat de verpanding zal worden vermeld in het aandeelhoudersregister van HEXIS INVEST SPRL.

Guillaume Grosjean mag de aandelen of eraan verbonden rechten niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE overdragen, verpanden, bezwaren met een zekerheid, vruchtgebruik, optie of enig ander zakelijk of persoonlijk recht, last of beperking die de overdraagbaarheid, eigendom of het genot van de aandelen of de eraan verbonden rechten beïnvloedt of zou kunnen beïnvloeden.

ECCO NOVA FINANCE kan de aandelen zonder voorafgaande gerechtelijke beslissing toe-eigenen in geval van een wezenlijke tekortkoming van HEXIS INVEST SPRL in haar verplichtingen uit hoofde van de leningsovereenkomst.

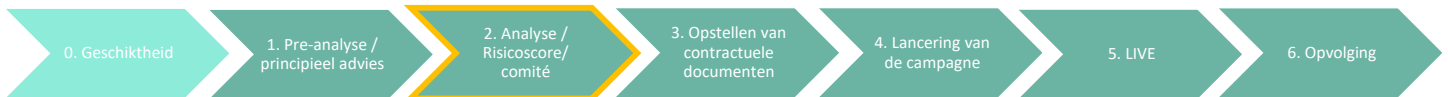
- Een **hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer François Mélotte** voor een bedrag van €1.500.000 in hoofdsom, te vermeerderen met rente en kosten volgens een afzonderlijke akte.
  
- De **verbintenis van de Garant, COBRO SA, als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar** ter garantie van de bedragen die de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is. In dit verband komen de partijen uitdrukkelijk overeen dat de Garant zich jegens ECCO NOVA FINANCE verbindt als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar (solidariteit-zekerheid) voor de verplichtingen aangegaan door de Projectontwikkelaar jegens ECCO NOVA FINANCE.

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "OXYGEN" OPGESTELD OP 07/11/2024

### 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.

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	7/11/2024	De projectontwikkelaar is actief sinds 2008 en heeft een groot aantal projecten ontwikkeld in de provincie Luik.	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	7/11/2024	Hexis Invest (de SPV van het project) heeft 2 aandeelhouders: Groupe Mélotte (vertegenwoordigd door François Mélotte) en Guillaume Grosjean.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		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		Publiek gegeven	7/11/2024		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	7/11/2024		2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		4	5	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,49</b>						

**Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - Niet van toepassing - De kredietnemer is een onderneming dat zich toelegt op het project.**

**Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf - Niet van toepassing - De kredietnemer is een onderneming dat zich toelegt op het project.**

#### 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	7/11/2024	Herfinanciering van de stock (vastgoed)	3	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Constructie beëindigd	5	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Niet complex	5	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	NVT						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	NVT						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	NVT						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	68,3%	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Het pand werd onlangs door een expert getaxeerd op € 2.326.000, terwijl de waarde die Ecco Nova in rekening brengt € 2.197.464 bedraagt.	4	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NVT						0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	128,5%	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		4	5	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	NVT						Uitsluiting onder 100%.



Niveau van commercialisatie	61,1%	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	11 eenheden verkocht & een optie tot koop  Het project is gelegen in Seraing. De verkoop is de afgelopen jaren nogal traag verlopen, maar in 2024 zijn er 3 eenheden verkocht en is er 1 flat geoptieerd.	2	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	74	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Goed	3	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Hexis Invest heeft een btw-schuld die moet worden terugbetaald. Een deel van het opgehaalde geld wordt op de FOD-rekening gestort.	1	5	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,36</b>						

#### Kenmerken van de lening

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Herfinanciering van de stock (vastgoed)	2	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling	Bullet	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	24 mois	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		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
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,36</b>						

#### 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	7/11/2024	Hypotheek in eerste rang & persoonlijke borgstelling van François Mélotte.	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	68,3%	Waardering door Ecco Nova	7/11/2024	Het pand werd onlangs door een expert getaxeerd op €2.326.000, terwijl de waarde die Ecco Nova hanteerde €2.197.464 bedraagt.	2	10	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	7/11/2024		2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
		Waardering door Ecco Nova	7/11/2024		3	5	
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>2,80</b>						

#### Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,49	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden			NVT
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf			NVT
Projectscore	3,36	5	
Score leningkenmerken	3,36	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	2,80	BONUS	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>3,70</b>		

<b>RISICOCATEGORIE</b>	<b>2</b>
------------------------	----------

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

<b>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling en wederbeleggingsvergoeding</b>	
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

<b>STRENGTHS</b>	<b>WEAKNESSES</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1e rang hypotheek op de voorraad (grond en gebouwen) met een Loan to Value van 68%.</li> <li>- Verplichte gedeeltelijke terugbetaling van de lening van 95% van de netto-opbrengst van elke volgende verkoop.</li> <li>- Project 100% gebouwd, met 61% van de eenheden opgeleverd en 100% van de banklening terugbetaald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De laatste eenheden zijn altijd het moeilijkst te verkopen en de ontwikkelaar van het project zal misschien moeten inleveren op de prijs. Daarom is het bedrag van de toegekende lening (€ 1.500.000) slechts gelijk aan 68% van de marktwaarde van de voorraad.</li> <li>- De verplichte gedeeltelijke terugbetaling kan een verlies van een kans betekenen als de investeerder niet opnieuw kan investeren tegen vergelijkbare voorwaarden</li> </ul>

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	Bij de ontwikkeling van het project OXYGEN werden verschillende gebouwen afgebroken om een nieuwbouw met meer eenheden op te bouwen.
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,1	7,1	Realo score
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	7	10	Een ondergrondse parking voor fietsen.
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
<b>4. Waterbeheer</b>			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
<b>5. Constructiemethode</b>			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	5	5	Gemeenschappelijke tuin
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
<b>GOVERNANCE (G)</b>			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

<b>Ecco score</b>	<b>74</b>	<b>Goed</b>
-------------------	-----------	-------------

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