

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 BELEGGER

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 00025-009
Projecteigenaar en naam van het project	Projectontwikkelaar : Perspective Fund 2 Campagne : Perspective Fund II
Soort aanbod en type instrument	Obligaties met een variabel rendement & looptijd uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een eigenvermogeninstrument is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 500.000 en het maximaal op te halen kapitaal is € 1.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum is vastgelegd op 26/06/2025 om 23:59 uur. Mogelijkheid om de campagne te verlengen tot 15/07/2025 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Perspective Fund 2 Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 1000.755.928
	Rechtsvorm	Besloten vennootschappen (BV)
	Contactgegevens	Website: n.a. Adres van de hoofzetel: Rue Craesborn(WAR) 35, 4608 Dalhem E-mailadres: charlotte.spits@hotmail.com

		Telefoonnummer: +32 472 48 51 86
	Eigendom	De laatste kapitaalverhoging bracht het kapitaal van Perspective Fund 2 op 2.145.458 EUR. Merk op dat de participatiepercentages (12% A-aandelen en 88% B-aandelen) het eigendom van de aandeelhouders weerspiegelen, als <i>Ultimate Beneficiary Owner</i> (UBO), maar hun toegang tot de winst wordt geregeld door de statuten en de initiële aandeelhoudersovereenkomst met de winstaandeelpercentages. Vandaag is er geen enkele houder van klasse C aandelen in het kapitaal van het bedrijf, maar de statuten voorzagen al in deze klasse voor de huidige oefening. <i>*Perspective Feel 2 SRL is nog niet opgericht.</i> Kapitalisatie op 30/05/2025 <pre> graph TD subgraph "Kapitalisatie op 30/05/2025" A[BET IMMO 52%] --> B[Strategische Partner klasse A Creation LC] A --> C[Financiële partner van klasse B Early shareholders] D[Andere 31%] --> E[Financiële partner van klasse C Late shareholders] end B -- "260.000 EUR 12%" --> F[Aandeel in winst 5%] C -- "1.885.458 EUR 88%" --> G[Aandeel in winst 37,71%] E -- "0 EUR 0%" --> H[Aandeel in winst 57,29%] F --> I[2.145.458 EUR] G --> I H --> I I --> J[Perspective Fund 2 BV] J -- "100%" --> K[Perspective GROUND 2 BV] J -- "100%" --> L[Perspective FEEL 2 BV+] </pre>
	Bestuur	CREATION L.C. is de patrimoniale vennootschap van architect Luc Spits, kosteloos vertegenwoordigd en beheerd door Ingrid Spons. Het bedrijf ligt aan de basis van de oprichting van Perspective Fund 2. Perspective Groupe is een familiale projectontwikkelaar gevestigd in Warsage, voornamelijk actief in Wallonië, met meer dan 20 jaar ervaring op de Luikse markt. CREATION L.C. delegeert de sourcing, het projectmanagement, de ontwikkeling en de marketing aan Perspective Groupe. Benjamin Masset is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van vastgoedontwikkelingsprojecten en investor relations. Benoit Habay coördineert en superviseert vastgoedprojecten en zorgt ervoor dat deze van concept tot oplevering soepel verlopen.
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie “De projectpromotor verklaart dat naar zijn beste weten geen informatie is weggelaten of kennelijk misleidend of onjuist is. De projectpromotor is verantwoordelijk voor het opstellen van dit Essentiële Beleggingsinformatieblad.” Charlotte SPITS en Ingrid SPONS, als bestuurders van Perspective Fund 2, en Benjamin MASSET, als directeur vastgoedontwikkeling bij Perspective Groupe, verklaren dat naar hun beste weten geen informatie is weggelaten of kennelijk misleidend of onjuist is. De projectpromotor is verantwoordelijk voor het opstellen van deze essentiële investeringsinformatie. “De verklaring van elk van de bovengenoemde personen dat zij de verantwoordelijkheid op zich nemen voor de informatie in dit essentiële investeringsinformatieblad krachtens artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is bijgevoegd als bijlage 1.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Perspective Fund 2 is een naamloze vennootschap die in oktober 2023 is opgericht door CREATION L.C. Deze vennootschap is een investeringsvehikel - ook bekend als een niet-beursgenoteerd vastgoedfonds - dat zich toelegt op de ontwikkeling van nieuwe vastgoedprojecten. Het fonds is opgericht voor een geschatte periode van 10 jaar, waarna het zal worden geliquideerd. De investeringsstrategie van de projectsponsor is gericht op eigentijdse, hoogwaardige projecten in België en Luxemburg, met een focus op energiezuinige gebouwen waarin groene ruimtes zijn geïntegreerd. Deze projecten, voornamelijk voor residentieel gebruik, moeten een rendement op investering bieden van minimaal 15%, met een eigen vermogen van minimaal 10% en een bankfinanciering van naar schatting 70% voor de aankoop van de grond.	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Perspective fund 2 – niet gecontroleerd - 31/12/2024 Perspective fund 2 – niet gecontroleerd – 30/03/2025	

e)	Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		31/12/2023	31/12/2024	30/03/2025
i)	Omzet	0	0	0
ii)	Jaarlijkse nettowinst	-1.707,02	-3.141,79	-760,07
iii)	Totale activa	10.246,98	2.210.859,19	2.163.411,95
iv)	Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	-1.707,02	-3.141,79	-719,45
v)	Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	Schulden: 1.954,00 Eigen vermogen : 8.292,98	Schulden : 80.250,00 Eigen vermogen : 2.130.609,19	Schulden : 33.562,83 Eigen vermogen : 2.129.849,12
vi)	Quick ratio; debt service coverage ratio	NA	NA	NA
vii)	Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	-1.707,02	-3.074,48	-719,45
viii)	Rendement op eigen vermogen	<0%	<0%	<0%
ix)	Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	/	/	/
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Het doel van deze fondsenwerving is het financieren van de kapitaalverhoging van Perspective Fund 2 om het op het maximaal gewenste niveau van EUR 5.000.000 te brengen. Een eerste kapitaalverhoging heeft al plaatsgevonden in april 2024 via Creation L.C. en Class B financiële partners voor een bedrag van EUR 2.135.457. Als de huidige kapitaalverhoging het niet mogelijk maakt om het kapitaal op EUR 5.000.000 te brengen, zal een volgende kapitaalverhoging plaatsvinden om dit te bereiken. Het doel van deze kapitaalverhoging is om het kapitaal te verhogen tot EUR 5.000.000, waarvan de bijdrage van Ecco Nova maximaal EUR 1.000.000 zal bedragen, oftewel 20% van de aandelen. Het opgehaalde bedrag zal worden gebruikt voor de aankoop van de grond zodra de vergunningen zijn verkregen, en zal ook dienen als kapitaalbijdrage die nodig is voor het verkrijgen van bankleningen om de bouw van de verschillende projecten te financieren. Als het maximumbedrag van het bod wordt bereikt, illustreert onderstaand diagram deze operatie en het percentage van het kapitaal dat in handen is. KAPITAAL Strategische Partner klasse A Creation LC 500.000 EUR 10% Financiële partner van klasse B Early shareholders 1.885.458 EUR 37,71% Financiële partner van klasse C Late shareholders 1.614.542 EUR 32,29% Financiële partner van klasse D Ecco Nova Finance 1.000.000 EUR 20% 5.000.000 EUR ↓ Perspective Fund 2 BV 100 % 100 % Perspective GROUND 2 BV Perspective FEEL 2 BV			

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

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	500.000 EUR
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener /	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 06/06/2025 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 26/06/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 15/07/2025 om 23:59 uur als de succesdrempel is bereikt. Tot slot zal het aanbod vervroegd afgesloten worden als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 26/06/2025 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen aan de investeerders teruggegeven. Als één of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van het aanbod 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)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	1.000.000 EUR
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Als het maximumbedrag van het aanbod (1.000.000) is bereikt: - Ecco Nova Finance zal nieuw uitgegeven participaties tot een belang van 20% in Perspective Fund 2 verwerven.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: i) Risico's met betrekking tot vertragingen en onzekerheden bij het verkrijgen van vergunningen ii) Risico's met betrekking tot stijgende bouwkosten in de vastgoedsector iii) Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject iv) Risico's verbonden aan belanghebbenden v) Verzekerings- en onverzekeringsrisico's vi) Risico's verbonden aan de schuldenlast van Perspective Fund 2 en zijn dochterondernemingen
Type 2	Risico verbonden aan de sector De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. In het bijzonder: i) Risico in verband met de situatie op de vastgoedmarkt, die neerwaartse veranderingen in de verkoopprijzen van onroerende goederen kunnen veroorzaken; ii) Risico's verbonden aan de rente, die invloed hebben op de leencapaciteit van kopers, wat kan leiden tot lagere verkoopprijzen dan verwacht en/of een langer verkoopperiode.
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: - Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; - Een slecht management; - Een gebrek aan ervaring; - Fraude; - Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; - Onvoldoende kasstroom.

Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven. Het rendement op de investering wordt geschat op 9%, of een equity-multiple van 2,006. Daarnaast hangt de duur van deze investering af van hoe lang het duurt om het project te bouwen en op de markt te brengen. Dit wordt geschat op 8 jaar. Het rendement en de duur van deze investering zullen dus afhangen van verschillende parameters zoals: - De duur en kosten van de werkzaamheden - Het verkrijgen van bankleningen - De marketingperiode - De verkoopprijzen van de verkochte eenheden - Belastingen - Goed projectbeheer Het rendement van de investering is dus onzeker, afhankelijk van de financiële prestaties en de duur van het project "Perspective Fund II". Er bestaat ook een risico dat Les Perspective Fund II geen rendement op de investering zal genereren.
Type 5	Risico op faling van het platform 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 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. 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. Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om de investeringen door te verkopen.
Type 7	Andere risico's De risico's die buiten de controle van de projecteigenaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's. Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten de volgende: - Risico van geen rendement op beleggingen - Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal - Gebrek aan diversificatie - Ontbreken van terugbetalingsschema - Achterstelling

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een eigen vermogensinstrument is met een totaalbedrag van: € 1.000.000 De bankschuld heeft voorrang op het eigen vermogen. Tussen aandeelhouders geniet ECCO NOVA FINANCE, voor rekening van investeerders, van een recht op toegang tot dividenden volgens een verdeelsleutel zoals beschreven in de bijlagen.
-----------	---	--

b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 100.000.
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	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.
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: 1. Het bereiken van de succesdrempel van de Fondsenwerving, d.w.z. 500.000 EUR, aan het einde van de Inschrijvingsperiode; Ecco Nova biedt geen diensten aan voor de bewaring van activa.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing) – Niet van toepassing	
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing) – Niet van toepassing	
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	Aangezien de onderliggende waarde een eigenvermogeninstrument is, is er geen contractuele rentevoet.
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Aangezien de onderliggende waarde een eigenvermogeninstrument is, is er geen datum vanaf wanneer de rente verschuldigd is.
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie onderstaand.
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Aangezien de onderliggende waarde een eigenvermogeninstrument is, is er geen contractuele vervaldatum.
	Toepasselijk rendement	Zie Deel F – Rechten van de beleggers.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Gegevens van het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), Boulevard Frère-Orban 35/A, 4000 Luik, BE.0649.491.214.

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De rechten die verbonden zijn aan de onderliggende aandelen worden beschreven in de bijgevoegde aandeelhoudersovereenkomst. De belangrijkste rechten zijn als volgt: - Recht op dividenden en winstdeling: de jaarlijkse nettowinst wordt verdeeld volgens de beslissing van de Algemene Vergadering, op voorstel van de Raad van Bestuur, met dien verstande dat elk aandeel een gelijk recht geeft op winstdeling. - Recht op verdeling van het eventuele overschot bij vereffening volgens de verdeelsleutel (zie bijlagen): het investeringsvehikel Perspective Fund 2 moet aan het einde van zijn looptijd, d.w.z. 10 jaar na zijn oprichting, worden vereffend. Het liquidatieoverschot zal worden verdeeld onder de aandeelhouders zodra de vrijwillige vereffening is voltooid. De verdeling van de liquidatiebonus zal afhangen van het rendement op investering (ROI) dat door het fonds wordt gegenereerd. Afhankelijk van de ROI die het fonds behaalt, zal de verdeling van de winst onder de aandeelhouders variëren. Zie de bijlagen voor gedetailleerde berekeningen.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten De volgende clauses zullen worden opgenomen in de Statuten: • Een onvervreemdbaarheidscusule op grond waarvan het aandeelhouders gedurende een periode van 5 jaar verboden is om hun Aandelen geheel of gedeeltelijk over te dragen (behoudens toegestane overdrachten tussen de Financiële Partners of tussen de Financiële Partners en de Strategische Partner). • Een voorkoopclausule volgens welke een aandeelhouder die zijn Aandelen aan een derde wenst te verkopen, deze eerst moet aanbieden aan zijn medeaandeelhouders (volgens een nader te bepalen kennisgevingsprocedure). Het voorkooprecht kan door aandeelhouders worden uitgeoefend naar rato van hun belang in de SPV; opgemerkt dient te worden dat deze limiet niet van toepassing is als niet alle aangeboden Aandelen zijn voorgekocht (aandeelhouders die een later voorkooprecht hebben).

	• Naast deze voorkoopclausule zal er ook een volgrecht worden geïntroduceerd om de medeaandeelhouders in staat te stellen hun Aandelen aan de voorgestelde verkrijger te verkopen tegen de prijs en onder de voorwaarden die in het oorspronkelijke bod zijn voorgesteld. De aankoopprijs van de Aandelen (in geval van uitoefening van het voorkooprecht of volgrecht/verplichting) zal worden vastgesteld op basis van een marktwaarde (in voorkomend geval gebaseerd op een te goeder trouw bod van een derde).																		
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) Als deze kapitaalverhoging de drempel bereikt die nodig is om het kapitaal te verhogen tot EUR 5.000.000, zal de verdeling van het kapitaal en de stemrechten als volgt zijn: Verdeling van aandelenkapitaal en stemrechten <table><tr><th></th><th>Inbreng</th><th>%</th></tr><tr><td>Klasse A</td><td>500.000</td><td>10,0%</td></tr><tr><td>Klasse B</td><td>1.885.458</td><td>37,7%</td></tr><tr><td>Klasse C</td><td>1.614.542</td><td>32,3%</td></tr><tr><td>Klasse D</td><td>1.000.000</td><td>20,0%</td></tr><tr><td>TOTAAL</td><td>5.000.000</td><td>100,0%</td></tr></table> Als het fonds het vereiste bedrag niet bereikt, zal een volgende kapitaalverhoging plaatsvinden om het op EUR 5.000.000 te brengen.		Inbreng	%	Klasse A	500.000	10,0%	Klasse B	1.885.458	37,7%	Klasse C	1.614.542	32,3%	Klasse D	1.000.000	20,0%	TOTAAL	5.000.000	100,0%
	Inbreng	%																	
Klasse A	500.000	10,0%																	
Klasse B	1.885.458	37,7%																	
Klasse C	1.614.542	32,3%																	
Klasse D	1.000.000	20,0%																	
TOTAAL	5.000.000	100,0%																	

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: - Administratiekosten zijn gratis gedurende de eerste 48 uur na de opening van de campagne, daarna niet er € 15 (incl. btw) administratiekosten worden betaald aan Ecco Nova voor deze - 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. - Kosten voor fondsenwerving hebben invloed op het rendement voor investeerders in Ecco Nova en zijn al in de gepresenteerde cijfers verwerkt, met name in het getoonde rendement.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/projet/perspective-fund-ii
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:

- Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.
- Risicoscore van het aanbod
- Ecco Score van het aanbod
- Aandeelhoudersvergoeding
- Aandeelhoudersovereenkomst

BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE
6994001IYI1HJC390C73 00025-009

Verantwoordelijkheidsverklaring

Wij, ondergetekende, Ingrid Spons (bestuurder van CREATION LC S.A.), en Charlotte Spits (bestuurder van Perspective Fund 2), verklaren dat, voor zover ons 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 05/06/2025 te Visé
05/06/2025 Warsage

Naam, Voornaam

Ingrid Spons

Handtekening



Naam, Voornaam

Charlotte Spits

Handtekening

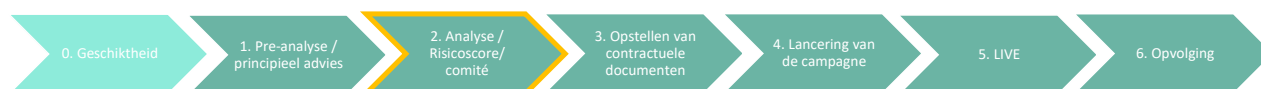
Charlotte Spits
Charlotte Spits (Jun 5, 2025 16:24 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE PERSPECTIVE FUND II OPGESTELD OP 06/06/2025

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 informatieverstrekters, 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.

[illegible]

Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	11,4%				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	100,0%				5	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
SCORE TOTAAL	3,00						
Evaluatie van het gefinancierde project							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project					4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling					0	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen					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)	11%			EV 5M Budget (financiële, ontwikkeling, terreinen, bouw)	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					5	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	26,5%			BM* = Omzet (bruto) - Land - Dev - Constr. - Vergoedingen *exclusief overhead- en marketingkosten	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	73,15%				3	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	92,37%				3	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	NA						0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte							
Niveau van commercialisatie				Target voorverkoop 20%	1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score					3	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL	2,47						
Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar

Gebruik van middelen					5	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling					2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening					1	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	2,36						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,53	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					0,00	0	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					3,00	5	
Projectscore					2,47	5	
Score leningenmerken					2,36	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					0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	2,92						

RISICOCATEGORIE	4
-----------------	---

Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing 30/04/2025)	
CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage lager of gelijk aan 5%
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 5% en 7%
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 7 en 9%
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage gelijk aan 9% of hoger
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

Criteria	EUPEN BUSCH	THEUX	HANNUT	Gewogen score	Commentaar
Environment (E)					
1. Type constructie					
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein					
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein	35	35		26	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen					
Lichte renovatie (frames)					
Sloop/ nieuwe heropbouw			45	12	
Uitbreiding van het gebouw					
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)					
2. Mobiliteit					
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	6,1	8,7	6,2	6	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit					
3. Energie					
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)					
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)					
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 255 (EPB D en lager)					
4. Waterbeheer					
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	5	5	
5. Constructiemethode					
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	6	6	6	6	Natuurleien, aluminium kozijnen, geen bepleistering, enz.
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)					
Lager dan 45%					
Goed of beter dan 45%					
Zeer goed of meer dan 55%					
Uitstekend of meer dan 65%					
Uitmundend of meer dan 85%					
SOCIAL (S)					
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	5	5	5	5	Nieuwe plantages, parkuitbreidingen, enz.
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)					
Verhuur aan een sociale makelaar					
GOVERNANCE (G)					
Profiel van de kredietnemer					
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk					
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied					

Ecco score	67	70	77	70	Voldoende
Gewicht (wooneenheid)	62,2%	11,5%	26,3%		

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

ANNEXE IV AANDEELHOUDERSVERGOEDING

Het resultaat voor belastingen en de ROI die in het voorbeeld worden gebruikt, zijn gebaseerd op het verslag #3 van Perspective Fund 2 op 01/04/2025. De kosten ten laste van de aandeelhouders van klasse D ten bedrage van EUR 91.000 worden toegerekend aan de aandeelhouders van de andere klassen in overeenstemming met de verdeelsleutels voor de marge van de ROI-tranche tussen 0% en 15%.

De toewijzing van de marge van EUR 4.949.496 in oranje houdt al rekening met de impact van de toewijzing van de gerelateerde kosten en rente zoals beschreven in de tabel "Toewijzing van kosten en rente".

Voorbeeld van winstverdeling per aandelencategorie

		ROI par laag			
Winst voor belastingen	7.833.284	15%	2,6%	0,2%	-
ROI - onderste regel	17,8%	4.949.496	854.613	70.853	-
Nettowinst	5.874.963				
Aandelenklassen	Participatie	0% - 15%	15% - 17,59%	17,59% - 100%	
A	10%	10,00%	25%	35%	
B	38%	40,00%	32%	28%	
C	32%	30,88%	27%	23%	
D	20%	19,12%	16,45%	14,15%	
ROI intervallen (%)		15%	17,59%	17,59%	
Winstverdeling		0% - 15%	15% - 17,59%	17,59% - 100%	TOTAAL
A		506.201	213.653	24.799	744.653
B		2.024.806	273.476	19.839	2.318.121
C		1.562.942	226.928	16.189	1.806.058
D		855.547	140.556	10.027	1.006.130
Totaal		4.949.496	854.613	70.853	5.874.963
Verondersteld opgehaald bedrag	1.000.000				
ECCO NOVA commissie	6,5%	65.000			
Jaarlijkse rentevergoeding	5,0%	3.250			
In mindering te brengen kosten		91.000			
Toerekening van kosten en rente		0% - 15%			
A		11.252			
B		45.007			
C		34.741			
D		(91.000)			
Totaal		-			

05 juin 2025

*

BINDING TERM SHEET

AVENANT 1

*

PERSPECTIVE FUND 2

B. DÉFINITIONS

ACTION(S)	Signifie les titres émis par le SPV en rémunération d'apports.
CREATION LC	A la signification visée au Préambule.
PARTENAIRES FINANCIERS	A la signification visée au Préambule, et signifie les partenaires financiers désireux de participer au Projet, et dont la contribution au SPV se réalisera via soit des prêts mezzanines qui seront incorporés ultérieurement au patrimoine (ancien poste capital), soit des apports en numéraire, soit des apports en nature (terrains) conformément aux engagements repris au point 1. Ils incluent les partenaires financiers de classe B, C & D
PROJET EUPEN	Le projet Eupen est localisé à Eupen. Il est composé de différents immeubles offrant une large gamme de logements résidentiels sur une superficie totale de 3,5 ha.
PARTIE(S)	Signifie les parties signataires du présent Term Sheet.
PROJET	A la signification donnée en Préambule.
SPV	A la signification donnée en Préambule, et vise la société holding qui détiendra le(s) SPV Foncier et le(s) SPV Constructions.
SPV FONCIER	Signifie la société qui détiendra les positions foncières identifiées par l'administrateur unique du SPV et approuvées par le Comité d'Investissement du SPV. La société Perspective Ground 2, ayant son siège social à 4608 Warsage, Rue Craesborn 25, numéro d'entreprise 1000.771.764 a été constituée le 4 octobre 2023 aux termes d'un acte reçu par le notaire Bonnenfant à Warsage, publié aux Annexes du Moniteur belge le octobre suivant.
SPV CONSTRUCTIONS	Signifie la société qui se verra octroyer un droit de superficie par le SPV Foncier pour développer le projet immobilier.
STRATEGIE D'INVESTISSEMENT	A la signification visée au point 2.
STRATEGIC PARTNER	Signifie la partie à l'initiative du Projet, à savoir CREATION LC.
TERM SHEET	A la signification donnée en préambule.

C. TERMS

SUBJECT		DESCRIPTION
A	Principes généraux et contribution des Parties	
1.	Contributions 'Commitment' /	(i) <u>Principe</u> Dans le cadre de la réalisation du Projet, les Parties ont souscrit les engagements suivants : ▪ En ce qui concerne le Strategic Partner : a. Contribuer au financement du SPV à concurrence de 500.000,00 EUR ; b. Administrer et animer le SPV ; c. Réaliser le sourcing, le développement, la structuration financière, la gestion de projets et la commercialisation des projets qui seront logés dans le SPV (ou le SPV Foncier). ▪ En ce qui concerne les Partenaires Financiers : Contribuer au financement du SPV à concurrence de 4.500.000,00 EUR ; étant précisé que cette contribution pourra se réaliser soit via prêt mezzanine (rémunéré à un taux à définir dont le montant en principal est destiné à être incorporé aux fonds propres (ancien poste capital) du SPV, soit via apport direct en numéraire, soit via apport en nature (terrains). Il est rappelé que l'intégralité de l'engagement (commitment) est destiné à être incorporé au patrimoine (ancien poste capital) du SPV comme indiqué au point 13. Pour autant que de besoin, il est précisé que les montants susmentionnés ont été déterminés sur base des projections actuelles et des financements bancaires présumés. Ils pourront être le cas échéant adaptés, le tout sans préjudice des engagements de souscription prévus ci-avant. (ii) <u>Phasage</u> La libération des apports à effectuer par le Strategic Partner et les Partenaires financiers se réalisera en différentes phases liées au Projet (études, faisabilité, permis, coordination, commercialisation), et des appels de fonds à réaliser par l'organe d'administration du SPV et ce, dans un délai de maximum 2 ans.

SUBJECT		DESCRIPTION
C		Constitution du SPV et gouvernance
8.	Droits attachés aux titres	Les Actions du SPV seront divisées en 4 classes : - Les Actions de classe A détenues par le Strategic Partner ; - Les Actions de classe B détenues par les Partenaires Financiers étant rentrés dans le SPV avant le 30 avril 2024. - Les Actions de classe C détenues par les Partenaires Financiers étant rentrés dans le SPV après le 30 avril 2024. - Les Actions de classe D détenues par les Partenaires Financiers issus du crowfunder Ecco Nova Finance rentrés dans le SPV après le 30 avril 2024. Les Actions de classe A, B, C et D jouiront du droit de vote, et bénéficieront des mêmes droits et avantages. 0Chaque action donne droit à une part du bénéfice et du solde de liquidation calculé comme suit : • Classe A : 10,00% • Classe B : 37,71% • Classe C : 32,29% • Classe D : 20,00% Sans préjudice toutefois du 'promote fee' qui sera, le cas échéant, attribué au Strategic Partner (cfr point 19).
9.	Gouvernance du SPV	Le Strategic Partner et les Partenaires Financiers concluront un pacte d'actionnaires au niveau du SPV contenant les dispositions usuelles pour ce type de collaboration, et notamment concernant les points suivants : <u>Administrateur unique</u> Le SPV sera administré par un administrateur unique qui aura pour mission principale de réaliser l'objet social du SPV, à savoir mettre en place les acquisitions immobilières (foncières) (via la constitution du SPV Foncier et du SPV Constructions) conformément à la stratégie d'investissement après validation par le Comité d'Investissement. L'administrateur unique aura seul le choix de l'architecte en charge du

SUBJECT		DESCRIPTION
		projet. Le montant estimatif des honoraires d'architecte sera de 8% du montant des travaux pour autant que ces derniers soient effectués en lots séparés. La convention régissant la relation entre Luc Spits Architecture et PERSPECTIVE FUND 2 est versée en annexe 1 du présent avenant. Dans l'hypothèse où le projet immobilier concerné n'obtient pas le permis d'urbanisme requis, les parties conviennent que la rémunération de l'architecte sera limitée à un montant forfaitaire correspondant à 30 % des honoraires normalement dus, calculés sur base d'un taux de 8 % des coûts de construction estimés du projet L'administrateur unique du SPV sera nommé parmi le ou les candidats proposé(s) par le Strategic Partner. Le mandat de l'administrateur ne sera pas rémunéré. Madame Charlotte Spits a été nommée administrateur lors de la constitution du SPV.
D. Financement – prêts mezzanines et incorporation au patrimoine		
12.	Apports au patrimoine du SPV	Le SPV devra disposer des fonds de la manière suivante : - Au 31/12/2024 : 2.145.457 EUR (Tranche 1) - Au 31/07/2025 : 2.050.000 EUR (Tranche 2) - Date à définir : 804.543 EUR (Tranche 3) La Tranche 1 est entièrement libérée. La Tranche 2 sera directement libérées par les Partenaires Financiers des classe C & D pour être effectivement disponible au 31/07/2025 au plus tard. La Tranche 3 sera libérée par de nouveaux Partenaires Financiers de la classe C à une date ultérieure.
G. Frais et répartition des bénéfices		
17.	Développement et commercialisation des positions foncières	Outre la gestion du SPV, le Strategic Partner se verra confier par le SPV Constructions les missions suivantes, lesquelles seront rétribuées comme suit :

SUBJECT		DESCRIPTION																									
		- Réalisation du sourcing, développement des projets, structuration financière, coordination et gestion du projet (via Perspective Groupe SA) : 8% des coûts de construction HTVA ; - Commercialisation du projet (via Perspective Groupe SA) : - o Commission sur les ventes : 3% des prix de vente HTVA et droits d'enregistrement ; La convention régissant la relation entre Perspective Groupe et PERSPECTIVE FUND 2 est versée en annexe 2 du présent avenant. Dans l'hypothèse où le permis d'urbanisme n'est pas obtenu, pour quelque raison que ce soit et de manière définitive, les frais de développement réclamés par Perspective Groupe SA au titre de la présente opération, ne seront pas dus.																									
19	Promote fee	En fonction du ROI qui sera généré par le SPV, il sera attribué au Strategic Partner, outre sa quote part dans le bénéfice réalisé, un promote fee calculé sur la globalité des projets comme suit : <table><tr><th>Niveau de ROI</th><th>Classe A</th><th>Classe B</th><th>Classe C</th><th>Classe D</th></tr><tr><td>Actionnariat</td><td>10,00%</td><td>37,71%</td><td>32,29%</td><td>20,00%</td></tr><tr><td>ROI<=15%</td><td>10,00%</td><td>40,00%</td><td>30,88%</td><td>19,12%</td></tr><tr><td>15%<ROI<17,59%</td><td>25,00%</td><td>32,00%</td><td>26,55%</td><td>16,45%</td></tr><tr><td>ROI>=17,59%</td><td>35,00%</td><td>28,00%</td><td>22,85%</td><td>14,15%</td></tr></table> <u>Le promote fee sera calculé sur l'ensemble des projets composant le SPV.</u> La première tranche de distribution des bénéfices des actionnaires de classes D se verra diminuée de la valeur des actions de la classe lors de l'achat multiplié par 6,5% ainsi qu'un d'un intérêt annuel de 5%. Ce montant sera réparti dans les 3 autres classes d'actions au prorata des actions détenues.	Niveau de ROI	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D	Actionnariat	10,00%	37,71%	32,29%	20,00%	ROI<=15%	10,00%	40,00%	30,88%	19,12%	15%<ROI<17,59%	25,00%	32,00%	26,55%	16,45%	ROI>=17,59%	35,00%	28,00%	22,85%	14,15%
Niveau de ROI	Classe A	Classe B	Classe C	Classe D																							
Actionnariat	10,00%	37,71%	32,29%	20,00%																							
ROI<=15%	10,00%	40,00%	30,88%	19,12%																							
15%<ROI<17,59%	25,00%	32,00%	26,55%	16,45%																							
ROI>=17,59%	35,00%	28,00%	22,85%	14,15%																							