

**INFORMATIENOTA OVER HET AANBOD VAN ACHTERGESTELDE GESTANDAARDISEERDE LENINGEN  
AANGEBODEN DOOR CSTRUCT BV VOOR EEN TOTALE SOM VAN 170.000 EURO**

*Dit document is opgesteld door Cstruct BV*

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR  
DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.***

***Datum van de informatienota: 01/10/2020***

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE  
VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.***

***DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE  
PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT  
ZOU WENSEN***

**Deel I – Belangrijkste risico's die eigen zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder**

**Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.**

**1.1. Belangrijkste risico's verbonden aan de uitgevende instelling**

- Risico's verbonden aan de bouw van de vastgoedpromoties van Cstruct

Cstruct verkreeg in november 2019 de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 6 woningen gelegen aan de Brusselsesteenweg 426, 9230 te Wetteren.

De bouw van het complex is begonnen en zal 15 maanden duren.

Cstruct heeft evenwel 2 andere projecten in bouwfase (1 project bestaande uit 5 appartementen en 1 project bestaande uit 6 villa's).

De bouwplanning en het budget voor dergelijke bouwprojecten kunnen worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het staken of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van vertraging door aannemers of het niet leveren door fabrikanten, ontwerp- of constructiefouten, bodemverontreiniging, slechte weersomstandigheden, rechtszaken door derden, etc.

- Risico's verbonden aan betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of enige andere betrokken partij in het Cstruct-project zijn toezeggingen niet nakomt en niet voldoet aan zijn verplichtingen.

Het is even goed mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij het sluiten van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de bouw van het project, er meningsverschillen kunnen ontstaan.

In dergelijke situaties wordt er alles aan gedaan om de impact op de bouw te beperken. Dit zou echter de financiële prestaties van Cstruct en dus haar terugbetalingscapaciteit kunnen beïnvloeden.

- Risico's met betrekking tot de winstmarge

De marge die wordt gegenereerd door de verkoop van Cstruct-projecten is direct gerelateerd aan het budget en de marktomstandigheden.

Voor het Cecil-project, waarop deze aanbesteding betrekking heeft, heeft Cstruct een voorlopig budget van 1.919.259 € vastgesteld.

Dit budget houdt rekening met alle uitgaven die verband houden met het project, d.w.z. uitgaven die verband houden met:

- de grond waarvan Cstruct beschikt over opstalrecht.
- constructie (exclusief binnenafwerking en omgevingsaanleg van de twee onverkochte woningen) en omgevingsaanleg
- de projectcoördinatie
- marketing- en verkoopkosten

Cstruct is niet onschendbaar wat betreft onvoorziene gebeurtenissen die deze kosten zouden kunnen verhogen, zijn marge zouden kunnen verlagen en dus zijn terugbetalingscapaciteit zouden kunnen aantasten.

Dit risico wordt echter verminderd door het zorgvuldige beheer en de ervaring als managementcontroller van de heer de Jaeger, die een volledig financieel plan voor dit project presenteerde, waarin rekening gehouden werd met alle kosten van het project.

Elk project is het onderwerp van een financieel plan op basis van een verkoopprijs die in overeenstemming is met de ter plaatse waargenomen vastgoedpromoties, eventueel gevalideerd door een vastgoedexpert.

Voor het Cecil-project wordt de marktwaarde van deze 6 woningen geschat op 2.272.412 €, ofwel een verkoopprijs per vierkante meter tussen 1.900 € en 2.100 € afhankelijk van de woning. De geraamde brutomarge voor dit project wordt dan ook geschat op 353.153 €. Dit vertegenwoordigt een marge van 18,4%.

De voorverkoop is begonnen en heeft reeds de verkoop van 4 van de 6 eenheden tegen de gebudgetteerde prijs verzekerd, waarmee de marktprijs wordt bevestigd. Een 5e woning wordt waarschijnlijk binnenkort verkocht, gezien een koper een optie heeft genomen op de betreffende eenheid.

De voorverkoop van het Cecil-project is afgestemd op de andere projecten in aanbouw welke een verkoopniveau van meer dan 50% hebben.

Opgemerkt moet worden dat de evolutie van de markt zou kunnen worden beïnvloed door de huidige gezondheids- en economische crisis, die het vervolg van de commercialisering van het Cecil-project en andere toekomstige projecten zou kunnen beïnvloeden.

- Risico's verbonden aan andere Cstruct-vastgoedprojecten

De activiteit van Cstruct bestaat uit het verwerven van grondrechten om nieuwe vastgoedprojecten te ontwikkelen. Tot op heden heeft Cstruct een portefeuille van 5 projecten, voor in totaal 31 eenheden. Er zijn 3 projecten in aanbouw (waaronder het Cecil-project). Voor 1 project is de bouwvergunning verkregen en deze bevindt zich binnenkort in de bouwfase. Ten slotte bevindt een laatste project zich in de ontwikkelingsfase. Cstruct bevindt zich ook in de prospectie fase van andere projecten en zou ontwikkelingskosten kunnen maken voor nieuwe projecten waarover tot op heden geen informatie beschikbaar is.

Door echter een projectportefeuille op te bouwen, diversifieert Cstruct zijn risico's. De geplande marges voor de andere vastgoedprojecten zijn vergelijkbaar met of zelfs groter dan de marge voor het Cecil Project.

- Risico verbonden aan kredietverlening aan een jong bedrijf

Bedrijf Cstruct is opgericht in november 2019 en is daarmee relatief nieuw op de vastgoedmarkt. Het bedrijf heeft nog geen afgeronde vastgoedprojecten.

Desalniettemin kan Cstruct putten uit de ervaring van een verbonden onderneming die actief is sinds 2015 en welke reeds talrijke vastgoedpromoties uitgevoerd en afgerond heeft, en een stakeholder in de projecten van Cstruct is via een rekening courant van 217.698 €. Cstruct en deze verbonden onderneming delen materiaal en medewerkers en zijn beiden opgebouwd uit profielen met gedegen ervaring in vastgoed.

- Risico verbonden aan de schuld van Cstruct

De schuld van Cstruct bedroeg 440.629,9 € op 31.07.2020, tegen een eigen vermogen van € 20.000. Dit komt neer op een schuldgraad van 95,66%.

De huidige schuld is volledig afkomstig van de rekening couranten van Carl de Jaeger, zijn echtgenote en een verbonden onderneming.

Cstruct zal zijn kapitaal met 60.000 € verhogen tot 80.000 €. Deze kapitaalverhoging is een opschortende voorwaarde voor dit aanbod.

Ten slotte kocht de heer de Jaeger ook in eigen persoon grond voor een van zijn projecten voor een bedrag van 450.000 €.

Hoewel Cstruct momenteel een zeer hoge schuldgraad heeft, hebben de verschillende belanghebbenden in het project momenteel al het geld in het bedrijf geïnjecteerd, hetgeen hun (financiële) betrokkenheid bij het bedrijf duidelijk aantoont.

## **1.2. Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument**

- Risico verbonden aan achterstelling

De lening is ondergeschikt aan de terugbetaling van huidige en toekomstige bankleningen (momenteel lopen er geen bankleningen).

- Risico verbonden aan illiquiditeit en overdrachtsbeperking

De doorverkoop van de vordering is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan investeerders zelf om een koper te vinden indien nodig. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode.

De geleende bedragen zijn geïmmobiliseerd tot het einde van de lening. Er kan geen aanspraak worden gemaakt op vervroegde aflossing.

- Bulletlening

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde achtergestelde lening van het type "bullet", hetgeen betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening volledig wordt terugbetaald (in fine). Dit type terugbetaling kenmerkt zich door een hoger risico dan een lening met constante afschrijving.

**1.3 Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden, waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële gevolgen:**

- Risico op gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico op wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen
- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde fondsen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen.

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft de uitgevende instelling een risiconiveau 3 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

**Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.**

**Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten**

**A. Identiteit van de uitgevende instelling**

1°	Naam van de vennootschap	Cstruct									
	Rechtsvorm	BV									
	Ondernemingsnummer	BE.0737.474.766									
	Land van herkomst	België									
	Adres	Bosstraat 31, 9270 Laarne									
	Website	www.cstruct.be									
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Cstruct ontwikkelt vastgoedprojecten. Cstruct haalt haar inkomsten uit vastgoedpromoties die zij ontwikkelt, bouwt en vervolgens verkoopt.									
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	<table border="1"><thead><tr><th></th><th># aandelen</th><th>% aandelen</th></tr></thead><tbody><tr><td>De echtgenoten Carl de Jaeger en Karen Roels</td><td>100</td><td>100</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		# aandelen	% aandelen	De echtgenoten Carl de Jaeger en Karen Roels	100	100			
	# aandelen	% aandelen									
De echtgenoten Carl de Jaeger en Karen Roels	100	100									

4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden;</li> <li>- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen; of een passende negatieve verklaring;</li> </ul>	<p>Een achtergestelde lening werd door Carl de Jaeger en Karen Roels tegen marktconforme voorwaarden verstrekt. Het huidige bedrag is 159.708,47 €</p>
5°	<p>Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carl de Jaeger: vaste vertegenwoordiger, rechtspersoon</li> <li>- LELI BVBA: Bestuurder</li> <li>- Karen Roels: Bestuurder</li> </ul>
6°	<p>Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>Er is geen bezoldiging overgemaakt voor de personen bedoeld in 5°.</p>
7°	<p>Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;</p>	<p>De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende de status en controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.</p>

8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er is geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere verbonden partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/

### B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	De onderneming Cstruct is opgericht op 6 november 2019 en heeft bijgevolg nog geen jaarrekening gepubliceerd.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Cstruct verklaart dat haar netto werkkapitaal vanuit haar perspectief toereikend is met betrekking tot haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Cstruct verklaart dat haar eigen vermogen 20.000 € bedraagt en haar schuld 444.629,9 € bedroeg op 31/07/2020. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 444.629 € aan schulden met een looptijd van ten hoogste een jaar. Deze schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rekening courant Carl de Jaeger &amp; Karen Roels: 159.708,47 €</li> <li>○ Rekening courant verbonden onderneming: 217.698€</li> <li>○ Handelsschulden : 67.223,43 €</li> </ul> </li> </ul>
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Er heeft zich geen belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie voorgedaan sinds de boekhoudkundige situatie op 31/07/2020 waarop het niveau van het eigen vermogen en schuld bedoeld in punt 3 hierboven betrekking heeft.

### C. Identiteit van de aanbieder

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BVBA
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Website	www.ecconova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova wordt door de uitgevende instelling gemachtigd om de beleggingsinstrumenten in deze informatieve nota op de markt te brengen. Ecco Nova ontvangt hiervoor een commissie die in verhouding staat tot het bedrag dat daadwerkelijk wordt opgehaald (success fee).

### Deel III - Informatie over de aanbidding van beleggingsinstrumenten

#### A. Beschrijving van de aanbidding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	170.000 €
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht	170.000 €  Als het maximale bedrag van de aanbidding op 16/10/2020 nog niet volledig is opgehaald, worden de investeringen die al op de geblokkeerde rekening zijn gestort, die op naam staat van de projectontwikkelaar, terugbetaald aan de investeerders.
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	500 €
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	5.000 €
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 5.000 € per schijf van 500 €, plus administratiekosten ten bedrage van 15 €  De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.

		De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat het minimale inschrijvingsbedrag bereikt is. De fondsen worden dan ter beschikking gesteld van de uitgevende instelling.
4°	Tijdschema van de aanbidding	
	Openingsdatum van het aanbod	02/10/2020
	Sluitingsdatum van het aanbod	16/10/2020 Indien het totaalbedrag van het aanbod niet bereikt is op 16/10/2020 dan worden de inmiddels opgehaalde fondsen terugbetaald aan de investeerders.  De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	15 € incl. BTW Het betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheerskosten verschuldigd.

### **B. Redenen voor de aanbidding**

#### **1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen ;**

Cstruct wenst 170.000 € op te halen voor de financiering van haar vastgoedproject Cecil. De opgehaalde fondsen zullen worden gebruikt voor de bouw van zes woningen van dit project.

#### **2° details van de financiering van de investering of van het project dat de aanbidding wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbidding al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;**

Het project vereist een totale investering van 1.919.259 €, die alle uitgaven dekt die verband houden met het Cecil-project (exclusief financieringskosten, binnenafwerking en omgevingsaanleg van de twee nog onverkochte woningen):

- Terreinkosten: 635.825 € \*
- Ruwbouw: 836.882 €
- Sanitair, elektriciteit, ventilatie: 124.570 €
- Pleisterwerken: 47.144 €
- Binnenafwerking: 139.148 €
- Omgevingsaanleg: 54.290 €
- Diverse vergoedingen: 81.400 €
- TOTAAL: 1.919.259 €



\* Cstruct heeft een opstalrecht met verzaking van het recht van natrekking van de grond waarop de huizen zullen worden opgetrokken waardoor de kosten niet meegerekend worden in de grondaankoopkosten omdat bij verkoop van een grondaandeel, de grondwaarde rechtsreeks naar de grondeigenaar gaat. Wanneer er echter nog een woning te verkopen is in maart 2021 zal dit opstalrecht desondanks omgezet moeten worden in een kost voor de ontwikkelaar, daarom wordt hier goed gekeken naar de kostprijs van de grond.

Dit aanbod is niet de enige financieringsbron (zie volgende paragraaf).

### **3 ° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de uitvoering van de investering of het project in kwestie.**

De financieringsbronnen voor de investering zijn als volgt:

- Campagne 1 - Crowdlending Ecco Nova: 170.000 €
- Campagne 2 - Crowdlending Ecco Nova - Winwinlening: € 150.000
- Eigen vermogen: 80.000 €
- Voorverkoop van 4 woningen (Wet Breyne): € 1.519.259

**TOTAAL: € 1.919.259 €**

Cstruct verkoopt haar woningen onder de wet Breyne. Hierdoor kan het de constructieschijven aan de eindklanten factureren naarmate het werk vordert. Om volgens de wet Breyne te verkopen, moet Cstruct een verzekering "voltooiingsgarantie" afsluiten bij een gespecialiseerd bedrijf, hetgeen een opschortende voorwaarde is voor dit aanbod.

## **Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten**

### **A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde achtergestelde leningen
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/11/2021
	Duur van het beleggingsinstrument	1 jaar
	Terugbetalingsvoorwaarden	Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (in fine) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum behoudens toepassing van ondergeschiktheid.  Het totale bedrag van de lening en de eventuele rente of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk

		<p>vooraf verschuldigd zijn, met name in het geval van :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stopzetting van de activiteit van de uitgevende instelling, om welke reden dan ook ;</li> <li>• Ontbinding van de juridische structuur van de uitgevende instelling ;</li> <li>• Het niet-nakomen van één van de verplichtingen van de uitgevende instelling in het kader van de overeenkomst die van invloed is op haar vermogen om terug te betalen.</li> </ul> <p>In het geval van een vervroegde terugbetaling zal het contract automatisch worden beëindigd.</p>
4°	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>De terugbetaling van de opgenomen lening is ondergeschikt aan de terugbetaling van lopende en toekomstige bankkredieten.</p> <p>Dit aanbod heeft een gelijke rang (pari passu) als de volgende achtergestelde schulden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekening courant van Carl de Jaeger &amp; Karen Roels: 159.708,47 €</li> <li>• Rekening courant verbonden onderneming : 217.698 €</li> </ul>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	<p>Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.</p>
6°	Jaarlijkse rentevoet	<p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 7%.</p> <p>De interesten beginnen te lopen op 01/11/2020 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.</p> <p>In geval van vertraging van de terugbetaling, zal de rentevoet verhoogd worden met 0,5 punten op de overeenstemmende vertragingsperiode.</p> <p>Roerende voorheffing is van toepassing op de rente die wordt ontvangen voor leningen die worden verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België.</p> <p>Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is</p>

		bevrijdend, hetgeen betekent dat de belegger dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividenduikering	De interesten worden betaald volgens de aflossingstabel hieronder, onder voorbehoud van de toepassing van achterstelling
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing



### AFLOSSINGSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	1
Rentevoet	7,00%
Globaal equivalent rentevoet	7,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annüiteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
0				€ 1.000
1	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	

Deel V - ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE, MONDELING OF SCHRIFTELIJK VOOR EEN OF MEER BELEGGERS

Deze aanbieding is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

1) Voorwaarde verbonden aan het totale bedrag aan fondsenwerving:

Indien het maximumbedrag van de fondsenwerving op 16/10/2020 niet is bereikt, worden de reeds gestorte investeringen op de geblokkeerde rekening op naam van de uitgever van het project terugbetaald aan de investeerders.

2) Voorwaarde verbonden aan de kapitaalverhoging van Cstruct:

Het contract is pas van kracht als Cstruct voor 15/10/2020 het bewijs levert dat het een kapitaalverhoging van minstens 60.000 € heeft doorgevoerd in het vermogen van de vennootschap Cstruct.

3) Voorwaarde verbonden aan het verkrijgen van de wet Breyne-verzekering voor het Cecil-project (voltooiingsgarantie):

Het contract komt pas tot stand als Cstruct voor 15/10/2020 het bewijs levert dat hij de wet Breyne-verzekering heeft afgesloten voor het Cecil-project.

## **BIJLAGEN**

**Gedetailleerde risicoscore**

## RISICOANALYSE - CSTRUCT

Technische criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Rijpheid/betrouwbaarheid van de technologie en voorspelbaarheid van de productie		3	5	Vastgoed = 3 ; Fotovoltaiek = 5 ; Grote windturbine = 4 ; Hydro-elektriciteit = 4 ; Warmtekrachtkoppeling gas = 4 ; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3 ; Bio-methanisatie = 2
Ervaring van de projectontwikkelaar		2	4	
<b>TOTAAL</b>		<b>2,6</b>		

Financiële criteria	Waarde	Ranking	Weging	Commentaar
Percentage eigen vermogen	15%	2	3	Inclusief subsidie! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Percentage bankdeelname & afzet	74%	4	3	0 à 20% = 1; 20,1 à 40% = 2; 40,1 à 60% = 3; 60,1 à 80% = 4; +80% = 5
Geraamde brutomarge van de vastgestelde verkoopwaarde	18%		10	Uitsluiting onder de 20% : 20 tot 25% = 1 ; 26 tot 35% = 2 ; 36 tot 45% = 3 ; + 45% = 5. Ondanks een bruto marge van minder dan 20% wijken we uitzonderlijk af van deze indicator gezien het afzetniveau van project Cecil (reeds 4 van de 6 woningen verkocht)
Geraamde brutomarge bij gedwongen verkoop	NC			Uitsluiting onder 10% : 10 tot 15% = 1 ; 16 tot 20% = 2 ; 21 tot 25% = 3 ; + 25% = 4
Voorverkoop	67%	5	10	20 tot 25% = 2 ; 26 tot 35% = 3 ; 36 tot 45% = 4 ; + 45% = 5
Einde van de respijperiode op de rente	Minder dan een maand	5	3	0 tot 2 maanden = 5 ; 2 tot 3 maanden = 4 ; 3 tot 4 maanden = 3 ; 4 tot 5 maanden = 2 ; 5 tot 6 maanden = 1
Type terugbetaling	Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd	2	5	Constante annuïteiten = 4 ; Terugbetaling kapitaal aan het einde van de looptijd = 2
Looptijd van de lening	1 jaar	5	4	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
<b>TOTAAL</b>		<b>3,0</b>		

Criteria	Ranking	Weging	Commentaar
Technische criteria	2,56	3	
Financiële criteria	2,97	5	
<b>TOTAAL</b>		<b>2,82</b>	

**RISICONIVEAU** **3** Volgens analyse ECCO NOVA

### Categorisering van het risico

CATEGORIE 1 (ZEER LAAG)	Totale ranking hoger dan 4,5
CATEGORIE 2	Totale ranking tussen 3,5 en 4,5
CATEGORIE 3	Totale ranking tussen 2,5 en 3,5
CATEGORIE 4	Totale ranking tussen 1,5 en 2,5
CATEGORIE 5 (ZEER HOOG)	Totale ranking lager dan 1,5 (PROJECT NIET TOEGELATEN DOOR ECCO NOVA)

### Administratief checklist

Administratief checklist	Opmerkingen
Bouwvergunning	<input checked="" type="checkbox"/>
Initieel aangifteformulier EPB	<input checked="" type="checkbox"/>
Afstand van het toetredingsrecht	<input checked="" type="checkbox"/>