

**ADDENDUM BIJ DE INFORMATIENOTA MET BETREKKING TOT HET AANBOD VAN
GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE AANGEBODEN
DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAALBEDRAG VAN 2.500.000 EURO MET BETREKKING
TOT DE FINANCIERING VAN HORIZON PLEIADES NV**

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

***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 INVESTEERDER LOOPT HET RISICO
GROTE MOEILIKHEDEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN
HIJ DAT ZOU WENSEN***

14/02/2022

Inleiding

Dit document werd opgesteld door Ecco Nova Finance BV.

Dit document is een aanvulling op de Informatienota van 28 december 2021 met betrekking tot het openbaar aanbod van gestandaardiseerde leningen met mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling (de “**Informatienota**”) en dient als zodanig samen met de Informatienota gelezen te worden.

Context en onderwerp van het onderhavige document

Deze bijlage is bedoeld om investeerders te informeren dat op 2 februari 2022 een appartement in de residentie Vertbuisson (appartement B.02) is verkocht.

Dit appartement was opgenomen in de zekerheden zoals vermeld in de Informatienota (tweede hypotheekregistratie/hypotheekmandaat).

De hypotheekregistratie in tweede rang heeft dus betrekking op 11 appartementen (kavel A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) en niet op 12 appartementen.

Het verkochte appartement (B.02) wordt ook verwijderd uit het onroerend goed dat is opgenomen in het hypotheekmandaat.

Deze wijziging heeft geen significante impact op de belangrijkste risico's die eigen zijn aan de uitgevende instelling en aan de aangeboden beleggingsinstrumenten (specifiek voor het betrokken aanbod) beschreven in de Informatienota, aangezien bijna alle resultaten van de verkoop (97% van de verkoopprijs) werden gebruikt om de ING-banklening terug te betalen (ING heeft een eerste hypotheekregistratie op dit onroerend goed), waardoor het uitstaande bankbedrag de facto werd verminderd en dus slechts zeer marginaal van invloed is op de aangeboden garantie, dwz het verschil tussen de waarde van de als waarborg geplaatste goederen en dit uitstaand banksaldo.

De aangepaste passages in de Informatienota zijn hieronder onderstreept:

1)

Annex 2 - Verplichting tot vervroegde terugbetaling (zie pagina 19 van de Informatienota)

De Projectontwikkelaar is verplicht tot gehele of gedeeltelijke vervroegde aflossing van de aan hem door ECCO NOVA FINANCE verstrekte Lening naarmate de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE krachtens artikel 6 van de leningsovereenkomst verstrekte garanties na verkoop van de door de Projectontwikkelaar gebouwde gebouwen worden vrijgegeven, zodat te allen tijde het uitstaande saldo van de Lening in hoofdsom en rente overschrijdt niet aan de waarde van de krachtens artikel 6 van de leningsovereenkomst als onderpand verstrekte onroerende zaken. Daartoe wordt de waarde van de gebouwen die als garantie dienen, als volgt bepaald:

- De waarde van het grondaandeel voor elk van de 8 kavels (kavels 98 tot en met 101, en 114 tot en met 117) die de percelen vormen van de 8 eengezinswoningen die door de Projectontwikkelaar in onderpand zijn gegeven aan ECCO NOVA FINANCE (d.w.z. de kavels beschreven in artikel 6.1.1.1 van de leningsovereenkomst), een waarde die door Cokoon is getaxeerd in zijn rapport van 14 juni 2021 ;
- Vermeerderd met de som van € 59.902,5 voor elk van de 6 appartementen die deel uitmaken van het perceel grond voor het gebouw met 6 appartementen dat door de Projectontwikkelaar als waarborg werd overgedragen ten gunste van ECCO NOVA FINANCE (d.w.z. het perceel grond beschreven in artikel 6.1.1.2 van de leningsovereenkomst), met dien verstande dat deze taxatie gebaseerd is op de waarde van het geheel van de grond dat het genoemde perceel grond omvat, aangezien dit geheel door Cokoon werd getaxeerd op € 359.415 in een taxatierapport van 14 juni 2021 ;
- Vermeerderd met de kostprijs van de woningen die op elk van de in artikel 6.1.1.1 en artikel 6.1.1.2 van de leningsovereenkomst beschreven percelen zijn gebouwd, waarbij deze kostprijs wordt vastgesteld aan de hand van facturen ter staving ;
- Vermeerderd met de opbrengst van de verkopen gerealiseerd door de Projectontwikkelaar op voorwaarde dat de Projectontwikkelaar deze opbrengst integraal hergebruikt voor de bouw van de nog op te richten woningen op de percelen (beschreven in artikel 6.1.1.1 en artikel 6.1.1.2 van de leningsovereenkomst) die tot garantie zijn toegewezen aan ECCO NOVA FINANCE;
- Vermeerderd met het verschil tussen¹ :
 - o de getaxeerde waarde van de 11 appartementen (kavels A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21) die door de Projectontwikkelaar in onderpand zijn gegeven aan ECCO NOVA FINANCE (d.w.z. de appartementen beschreven in artikel 6.1.2.1 van de leningsovereenkomst), met dien verstande dat deze waardering is gebaseerd op de waarde van het geheel van de grond en de bouw van de 11 appartementen die op het perceel zijn gebouwd en zoals gewaardeerd op € 2.520.455 op basis van een taxatierapport van Cokoon van 29 juni 2021.
 - o En de waarde van de uitstaande ING banklening aangegaan door de Projectontwikkelaar en/of Garant met betrekking tot de financiering van de terreinen en bouw van de percelen beschreven in artikel 6.1.2.1 van de leningsovereenkomst, de waarde van het uitstaande bedrag op de datum van totstandkoming van het addendum op de leningsovereenkomst.

Bijgevolg zal de verplichting tot -gehele of gedeeltelijke- vervroegde terugbetaling van de Lening van de Projectontwikkelaar betrekking hebben op een bedrag dat gelijk is aan het verschil tussen het uitstaande saldo

¹ Met dien verstande dat bij elke toekomstige verkoop van een appartement, de opbrengst van de verkoop (97% van de verkoopprijs) eerst zal worden gebruikt om de ING-banklening terug te betalen, tot de totale terugbetaling van de lening (en vrijgave van de 1e rang hypotheek).

in hoofdsom en rente van de Lening en de waarde van de gebouwen die als onderpand zijn aangewezen, zoals bepaald in de vorige paragraaf. De implementatie door de projectontwikkelaar van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen waarmee deze heeft ingestemd. Elke tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in een gemiste kans en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

2)

Bijlage 1 – Zekerheden gekoppeld aan dit aanbod (zie pagina 17 van de Informatienota)

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

- Een hypothecaire inschrijving in eerste rang voor een bedrag van € 300.000 in hoofdsom en twee jaar rente, die krachtens de wet de rang behoudt tegen het tarief als bedoeld in artikel 4 voor de registratie, op de volgende percelen, toebehorend aan de Projectontwikkelaar:

- o Gemeente VISE - afdeling 1

Terreinen die gekadaastreerd zijn of waren in sectie A, nrs. 69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 en 69W6, gelegen in de Rue Emile Verhaeren en de Rue du Lot-Et-Garonne; Alsook op alle constructies die er gebouwd werden en nog gebouwd moeten worden krachtens het recht van opstal dat aan de Garant werd toegekend op de voornoemde percelen ingevolge de afstand van natrekking die door de Projectontwikkelaar werd toegestaan krachtens de authentieke akte van 07/09/2010 voor Meester Paul KREMERS, Notaris te Luik.

- o Gemeente VISE - afdeling 1

Een terrein dat gekadaastreerd is of was in sectie A, n°69P8, gevestigd in Rue d'Aquitaine ; Alsook op alle constructies die er gebouwd werden en nog gebouwd moeten worden krachtens het recht van opstal dat aan de Garant werd toegekend op het voornoemde perceel ingevolge de afstand van natrekking die door de Projectontwikkelaar werd toegestaan krachtens de authentieke akte van 07/09/2010 voor Meester Paul KREMERS, Notaris te Luik.

- Een hypothecaire inschrijving in tweede rang voor een bedrag van 200.000 euro in hoofdsom, die krachtens de wet de rang behoudt tegen het in artikel 4 bedoelde tarief voor de te verrichten inschrijving, op het volgende perceel, toebehorend aan de Projectontwikkelaar :

- o STAD LUIK – AFDELING 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE

Een perceel grond gelegen in de plaatsen "Pietresses" en "Haut des Pietresses", kadastraal bekend als sectie C nummers 81 A, 61 B deel, 80 A deel en 54 A deel, voor een totale gemeten oppervlakte van zeventuizend honderd zevenenzestig vierkante meter vijf decimeter in het kwadraat (7.167,05 m²) ; Alsook op alle constructies die er gebouwd werden en nog gebouwd moeten worden, hetzij 11 appartementen (kavels A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21), krachtens het recht van opstal dat aan de Garant werd toegekend op het voornoemde perceel ingevolge de afstand van natrekking die door de Projectontwikkelaar werd toegestaan bij akte van 03/08/2015.

- Een hypothecair mandaat ten belope van het bedrag van de Lening verminderd met het bedrag van de hypothecaire inschrijving in eerste rang (6.1.1) en de hypothecaire inschrijving in tweede rang (6.1.2) en twee jaar rente, waarvan de rang door de wet wordt beschermd tegen de rentevoet bedoeld in artikel 4 voor de te verrichten inschrijving, op de volgende percelen en gebouwen die toebehoren aan de Projectontwikkelaar :

o Gemeente VISE - afdeling 1

Een terrein dat gekadaastreerd is of was in sectie A, n°69G6, 69H6, 69K6, 69L6, 69S6, 69T6, 69V6 en 69W6, gevestigd in Rue Emile Verhaeren en rue du Lot-Et-Garonne ; Alsook op alle constructies die er gebouwd werden en nog gebouwd moeten worden krachtens het recht van opstal dat aan de Garant werd toegekend op het voornoemde perceel ingevolge de afstand van natrekking die door de Projectontwikkelaar werd toegestaan krachtens de authentieke akte van 07/09/2010 voor Meester Paul KREMERS, Notaris te Luik.

o Gemeente VISE - afdeling 1

Een terrein dat gekadaastreerd is of was in sectie A, n°69P8, gevestigd in Rue d'Aquitaine ; Alsook op alle constructies die er gebouwd werden en nog gebouwd moeten worden krachtens het recht van opstal dat aan de Garant werd toegekend op het voornoemde perceel ingevolge de afstand van natrekking die door de Projectontwikkelaar werd toegestaan krachtens de authentieke akte van 07/09/2010 voor Meester Paul KREMERS, Notaris te Luik.

o STAD LUIK – AFDELING 20 - JUPILLE-SUR-MEUSE

Een perceel grond gelegen in de plaatsen "Pietresses" en "Haut des Pietresses", kadastraal bekend als sectie C nummers 81 A, 61 B deel, 80 A deel en 54 A deel, voor een totale gemeten oppervlakte van zeventuizend honderd zevenenzestig vierkante meter vijf decimeter in het kwadraat (7.167,05 m2) ; Alsook op alle constructies die er gebouwd werden en nog gebouwd moeten worden, hetzij 11 appartementen (kavels A01, A02, A03, A11, A12, A13, A22, B11, B12, B13, B21), krachtens het recht van opstal dat aan de Garant werd toegekend op het voornoemde perceel ingevolge de afstand van natrekking die door de Projectontwikkelaar werd toegestaan bij akte van 03/08/2015.

- De verbintenis van HORIZON CONSTRUCT in de hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, ten titel van waarborg voor de bedragen verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE door de Projectdrager. In dit verband wordt uitdrukkelijk overeengekomen tussen Partijen dat HORIZON CONSTRUCT zich verbindt ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE in de hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, ten titel van waarborg (hoofdelijkheid-zekerheid), voor de verbintenissen aangegaan door de Projectdrager ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE.
- Overdracht van het voordeel, ten gunste van ECCO NOVA FINANCE, van de brandverzekeringsspolissen en van alle schadeclaims met betrekking tot het (de) gehypothekeerde gebouw(en) en tot alle in zekerheid gegeven goederen in het algemeen, waarbij ECCO NOVA FINANCE bijgevolg gerechtigd is om in plaats van de Projectontwikkelaar - in voorkomend geval de Garant - alle vergoedingen in het algemeen in dit verband te ontvangen (schadevergoedingen, verzekeringspremies, enz.)

Herroepingsrecht

In overeenstemming met artikel 15 van de wet van 11 juli 2018 met betrekking tot aanbiedingen van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op gereguleerde markten, hebben investeerders die vóór de publicatie van dit addendum hebben geïnvesteerd het recht om hun investering gedurende twee werkdagen na publicatie van dit supplement in te trekken, zijnde niet later dan 16/02/2022.

De investeerders die zijn herroepingsrecht wenst uit te oefenen, dient ECCO NOVA FINANCE BV hiervan voor het verstrijken van de termijn op de hoogte brengen via e-mail op het adres info@econova.com. Het betaalde bedrag wordt zonder rente terugbetaald binnen 10 werkdagen na ontvangst van de e-mail van de investeerder

door ECCO NOVA FINANCE BV en zal worden overgemaakt op de rekening die de investeerder op het moment van betaling heeft ingevoerd in zijn gebruikersaccount op het Ecco Nova-platform.