

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 500.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN AETERRA CONSTRUCT BV**

*Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.*

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

**Datum van de informatienota: 10/10/2023**

**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**

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7<sup>o</sup> en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen. ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een besloten vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij van plan zijn de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5<sup>o</sup> van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar AETERRA CONSTRUCT BV, hierna de "Projectontwikkelaar" of "AEC" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en AEC zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

**Deel I – Belangrijkste risico's die inherent 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. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE**

**1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door AEC**

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door AEC, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met AEC.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als AEC het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van AEC heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van AEC en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als AEC het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door AEC, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van AEC definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door AEC nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

**Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door AEC het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van AEC. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.**

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van AEC jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- De verbintenis van AETERRA BV in de hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, ten titel van waarborg voor de bedragen verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE door de Projectontwikkelaar. In dit verband wordt uitdrukkelijk overeengekomen tussen Partijen dat AETERRA BV 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 Projectontwikkelaar ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om niet op aanvullende financiering in te schrijven naast de financiering en haar zekerheden & garanties die in het Business Plan is opgenomen voor het vastgoedontwikkelingsproject Ferentino dat betrekking heeft op de huidige Leningsovereenkomst.
- De verbintenis van de Projectontwikkelaar om zonder de uitdrukkelijke, voorafgaande en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE geen aanvullende garanties ten gunste van derden te stellen op het project Ferentino.

In geval van wanbetaling door AEC worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

## **1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE**

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

## **2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod**

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van AEC beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2. De mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders worden beschreven in paragraaf 2.3.

### **2.1 Specifieke risico's verbonden aan AEC**

- Risico's met betrekking tot de schuldenlast van AEC

Op 31/07/2023 bedraagt de schuldenlast van AEC 3.517.719 euro, ofwel 95% van de totale balans. Het verwachte percentage eigen vermogen zou daarmee 5% moeten bedragen. Hierbij worden de rekeningen courant gerekend als eigen vermogen, gezien de schulden achtergesteld worden aan de lening verstrekt door ECCO NOVA FINANCE aan AEC.

Voor alle projecten van AEC is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat zij in staat zijn de verschillende schulden met de verwachte inkomsten terug te betalen. Het risico bestaat dat de inkomsten van AEC niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat AEC niet in staat zal zijn de terugbetaling van haar verschillende aangegane schulden te voldoen.

- Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector

In 2022 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, staal of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 08/09/2023 is de afzetprijnsindex in de bouwnijverheid met 0,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedroeg 8,0%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van de door AEC ontwikkelde projecten.

- Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weeromstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

De winstgevendheid van het project en dus de capaciteit van AEC om terug te betalen, hangt af van de daadwerkelijke evolutie op de vastgoedmarkt en dus van het niveau en de snelheid van verkoop van de verschillende eenheden.

- Risico's verbonden aan de andere vastgoedprojecten van AEC

AEC is een vastgoedontwikkelingsonderneming opgericht in 2021. De onderneming richt zich op de ontwikkeling van energiezuinige vastgoedprojecten.

AEC onderzoekt ook andere projecten en kan ontwikkelingskosten maken voor nieuwe projecten waarover momenteel geen informatie beschikbaar is.

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van AEC dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat.

In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van AEC kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de vastgoedontwikkelingen van AEC is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van AEC negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkingsgraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

## **2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument**

- Bullet lening

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald. Dit type aflossing houdt een hoger risico in dan een lening met constante aflossing.

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

AEC beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 6 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, 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 die haar is toegezegd.

Indien de mogelijkheid tot vervroegde aflossing wordt toegepast tussen de 7<sup>e</sup> en 12<sup>e</sup> maand van de lening, is AEC bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 2 maanden rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet.

Indien de mogelijkheid tot vervroegde aflossing wordt toegepast tussen de 13<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> maand van de lening, is AEC bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 1 maand rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet.

Na afloop van een periode van 18 maanden, is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd bij het toepassen van een vervroegde aflossing van de lening.

Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide openbare markt en de beperkingen op verkoop

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.

**2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:**

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

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

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

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

### **A. Identiteit van de uitgevende instelling**

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1° | Naam van de vennootschap                                       | Ecco Nova Finance  |
|    | Rechtsvorm   | BV   |
|    | Ondernemingsnummer   | BE.0758.437.654  |
|    | Land van herkomst  | België   |
|    | Adres  | Clos Chanmurlly 13, 4000 LUIK  |
|    | Website  | Niet van toepassing  |
| 2° | Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling; | Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december |

|    |  |   |
|----|--|---|
|    |  | <p>2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p> |
| 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;   | Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.  |
| 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> | Geen.   |
| 5° | 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>De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder</p> <p>De heer Quentin Sizaire: bestuurder en vaste vertegenwoordiger</p>   |
| 6° | 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;  | Er werd geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5 °.   |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 7° | 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; | De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen. |
| 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 bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.  |
| 9° | In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.  | Niet van toepassing   |

### **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> | Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.  |
| 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 Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op 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;                | Op 30/09/23, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat :<br><br>- haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ;<br>- haar schuldenlast 51.752.683 € bedraagt. |
| 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.  | Geen  |

### **C. Identiteit van de aanbieder**

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1° | Handelsnaam   | Ecco Nova   |
|    | Rechtsvorm  | BV  |
|    | Ondernemingsnummer  | BE.0649.491.214   |
|    | Land van herkomst   | België  |
|    | Adres   | Clos Chanmurly 13<br>4000 Luik  |
|    | Website   | www.econova.com   |
| 2° | Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling | Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet. |

## D. Beschrijving van het onderliggend actief

### 1° Beschrijving van het onderliggend actief

ECCO NOVA FINANCE en AEC zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieder. De door ECCO NOVA FINANCE aan AEC verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieder; dit bedrag heeft een maximale hoogte van 500.000 €.

### 2° Identiteit van het onderliggend actief

| 1°         | Handelsnaam   | AETERRA CONSTRUCT   |            |  |            |      |
|------------|---|---|------------|--|------------|------|
|            | Rechtsvorm  | Besloten Vennootschap (BV)  |            |  |            |      |
|            | Ondernemingsnummer  | 0775.340.004  |            |  |            |      |
|            | Land van herkomst   | België  |            |  |            |      |
|            | Adres   | Hekers 50<br>9052 Gent  |            |  |            |      |
|            | Website   | <a href="https://aeterra.be/">https://aeterra.be/</a>   |            |  |            |      |
| 2°         | Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief  | Aeterra is een vastgoedontwikkelaar in de regio Gent, actief op het gebied van de ontwikkeling van residentiële projecten en kmo-eenheden.  |            |  |            |      |
| 3°         | Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten   | <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">% aandelen</th></tr></thead><tbody><tr><td>AETERRA BV</td><td>100%</td></tr></tbody></table>   | % aandelen |  | AETERRA BV | 100% |
| % aandelen |   |   |            |  |            |      |
| AETERRA BV | 100%  |   |            |  |            |      |
| 4°         | Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3 ° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders:<br>- de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan;<br>- het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren;<br>of een passende negatieve verklaring | R/C Aeterra BV: € 307.823,75 per 31/07/2023.  |            |  |            |      |
| 5°         | Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (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  | Bestuurder: UNIMONTIS BVBA, vertegenwoordiger Kevin Vanden Berghe<br>Bestuurder: M&M CONSULTANCY BV, vertegenwoordiger Mathias Meert<br>Bestuurder: WGS BV, vertegenwoordiger Carl Maes |            |  |            |      |
| 6°         | Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;  | /   |            |  |            |      |



|    |  |  |
|----|--|--|
| 7° | 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; | De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen. |
| 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 bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.  |
| 9° | In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.  | /  |

## 2. Financiële informatie over het onderliggend actief

|    |   |   |
|----|---|---|
| 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> | Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2022 is niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.  |
| 2° | Verklaring door het onderliggend actief 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 AEC bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op 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;                | De onderneming AEC verklaart dat haar eigen vermogen (91.003,66) € en haar schuldenlast 3.923.932,49 € bedraagt op 31/07/2023. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 174 – Overige leningen (crowdfunding): 700.000 €</li> <li>• 42/48 - Schulden op ten hoogste één jaar : 3.223.932,49 € <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 44 – Handelsschulden : 302.892,48 €</li> <li>○ 46 – Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen : 2.514.826,20 €</li> <li>○ 47/48 – Overige schulden (R/C binnen de groep Aeterra): 406.213,81 €</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 het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening vermeld in 1 ° hierboven betrekking heeft.   |

## Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

### A. Beschrijving van de aanbieding

|    |   |   |
|----|---|---|
| 1° | Maximumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht   | 500.000 €   |
| 2° | Minimumbedrag waarvoor de aanbidding wordt verricht   | 400.000 €   |
|    | Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder     | 500 €   |
|    | Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder     | 3.000 €   |
| 3° | Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten | <p>Specifiek voor elke investeerder, tussen 500 € en 3.000 € per schijf van 500 €, plus € 15 administratiekosten inclusief BTW.</p> <p>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.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p> <p>In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (500.000 euro) tot stand zijn gekomen.</p> <p>Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt).</p> <p>In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.</p> |
| 4° | Tijdschema van de aanbidding                          |   |
|    | Openingsdatum van het aanbod                          | 11/10/2023 om 12:00 uur   |
|    | Sluitingsdatum van het aanbod                         | <p>09/11/2023 om 23:59 uur</p> <p>In het geval een of meerdere investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van het aanbod, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om het aanbod tijdelijk te heropenen om deze mogelijke annuleringen te compenseren.</p> <p>Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 09/11/2023 om 23:59 uur, zullen de opgehaalde fondsen worden terugbetaald aan de investeerders.</p> <p>De aanbidding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.</p>   |
|    | 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                  | <p>15€ incl. BTW</p> <p>Dit betreft eenmalige administratiekosten. Er zijn geen andere beheersvergoedingen verschuldigd.</p> <p>Ecco Nova behoudt zich het recht voor om deze eenmalige administratiekosten tussen de openings- en sluitingsdatum van de aanbidding naar beneden te wijzigen.</p>   |

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

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

De bedragen die door deze aanbieding worden verzameld worden gebruikt voor de gedeeltelijke financiering van het vastgoedproject Ferentino gelegen in Dilbeek dat bestaat uit de sloop van een bestaand gebouw en de bouw van een residentie met 20 appartementen, een handelsruimte, 24 ondergrondse parkeerplaatsen en 4 bovengrondse parkeerplaatsen.

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

Het project Ferentino door AETERRA CONSTRUCT behoeft een totale investering van 6.359.715 euro. Deze begroting omvat zowel de overname van de bouwvergunning en de verzaking van het recht van natrekking, de bouwkosten, diverse honoraria, beheerskosten, onvoorziene kosten als de financiële kosten van het project. De onderstaande tabel geeft de verschillende kosten van de projectbegroting weer.

| Projectbegroting   |                    |
|--|--------------------|
| Bouwvergunning & verzaking recht van natrekking                          | € 364.500          |
| Bouwkosten   | € 5.064.962        |
| Diverse honoraria, beheerskosten, onvoorziene kosten & financiële kosten | € 930.253          |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>€ 6.359.715</b> |

### 3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;

| Financieringsbronnen      |                    |             |
|---------------------------|--------------------|-------------|
|                           | <i>Bedrag</i>      | <i>%</i>    |
| Eigen inbreng             | € 318.500          | 5 %         |
| Voorverkopen (Wet Breyne) | € 2.419.215        | 38 %        |
| Ecco Nova crowdlending    | € 500.000          | 8 %         |
| Banklening Belfius        | € 3.122.000        | 49 %        |
| <b>TOTAAL</b>             | <b>€ 6.359.715</b> | <b>100%</b> |

In het geval dat de succesdrempel (450.000€) wordt bereikt en niet het maximumbedrag van het bod, wordt het saldo via eigen vermogen aangevuld.

## Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten

### A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten

|    |   |  |
|----|---|--|
| 1° | Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten | Gestandaardiseerde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie   |
| 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 01/12/2026.   |
|    | Duur van het beleggingsinstrument               | 3 jaar   |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | Terugbetalingsvoorwaarden  | <p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (kapitaalopbouw) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving en behoudens toepassing van ondergeschiktheid.</p> <p><b><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u></b><br/> AEC beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 6 maanden vanaf de datum van overschrijving van de door ECCO NOVA FINANCE aan AEC geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan.</p> <p>Indien de mogelijkheid tot vervroegde aflossing wordt toegepast tussen de 7e en 12e maand van de lening, is AEC bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 2 maanden rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet.</p> <p>Indien de mogelijkheid tot vervroegde aflossing wordt toegepast tussen de 13e en 18e maand van de lening, is AEC bovendien een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 1 maand rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet.</p> <p>Na afloop van een periode van 18 maanden, is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd bij het toepassen van een vervroegde aflossing van de lening.</p> <p>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 vooraf verschuldigd zijn, in alle gevallen zoals voorzien in de wet.</p> |
|    | Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement | <p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>De terugbetaling van de uit deze lening voortvloeiende vordering heeft voorrang op de terugbetaling van de voorschotten op de rekening-courant van AETERRA BV, AETERRA LAND BV, de vennoten of op elke andere vorm van lening van de aandeelhouders. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de ondernemingen binnen de groep Aeterra, de vennoten en aandeelhouders worden terugbetaald nadat de volledige lening aan ECCO NOVA FINANCE is terugbetaald.</p>  |
| 5° | Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten   | Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.  |
| 6° | Jaarlijkse rentevoet   | <p>De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 8,5 %. De interesten beginnen te lopen op 01/12/2023 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 het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.</p> <p>De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief,</p>   |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | dit betekent dat de investeerder 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 dividenduitkering          | De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving. |
| 9° | Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF | Niet van toepassing  |

## B. Beschrijving van de garant en de garantie

### 1° Informatie over de garant

#### A. Identiteit van de garant

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1° | Handelsnaam  | AETERRA  |
|    | Juridische vorm  | Besloten Vennootschap  |
|    | Ondernemingsnummer   | 0758.953.239   |
|    | Land   | België   |
|    | Adres  | Hekers 50<br>9052 Gent   |
|    | Website  | <a href="https://aeterra.be/nl/">https://aeterra.be/nl/</a>  |
| 2° | Beschrijving van de activiteiten van de garant   | Bestuur en beheer van ondernemingen  |
| 3° | Identiteit van de personen welke in bezit zijn van meer dan 5% van het kapitaal van de garant.   | Carl Maes: 37,5%<br>Mathias Meert: 37,5%<br>Kevin Vanden Berghe: 12,5%<br>Tim Vanden Berghe : 12,5%  |
| 4° | Met betrekking tot de transacties gesloten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° en/of verbonden personen andere dan aandeelhouders:<br>- de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die — afzonderlijk of in hun geheel beschouwd — van belang zijn voor de garant. Wanneer de transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgesloten, leg uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan;<br>- het bedrag of het percentage waarvoor de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling komen;<br>of een passende negatieve verklaring | Per 31/07/2023:<br>Achtergestelde lening van WGS BV van € 239.437,50;<br><br>Achtergestelde lening van M&M Consultancy BV van € 239.437,50 ;<br><br>Achtergestelde lening van Unimontis BV van € 159.625;<br><br>Achtergestelde lening van Unimontis BV van € 209.625. |
| 5° | Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de garant (vermelding van de vaste vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of zaakvoerders die rechtspersonen zijn), van de leden van het directiecomité en van de afgevaardigden van het dagelijks bestuur   | WGS BV, vertegenwoordigd door Carl Maes, bestuurder;<br><br>M & M CONSULTANCY BV, vertegenwoordigd door Mathias Meert: bestuurder ;<br><br>UNIMONTIS BV, vertegenwoordigd door Kevin Vanden Berghe : bestuurder.   |
| 6° | Voor het volledige laatste boekjaar, het totale bedrag van de vergoeding van de personen bedoeld in 5°, evenals het totale bedrag van de bedragen die door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen elders zijn voorzien of geboekt voor de betaling van pensioenen, pensioen of andere voordelen, of een passende negatieve verklaring   | /  |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 7° | Met betrekking tot de personen bedoeld in 5°, vermelding van elke veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring | De onder 5° bedoelde personen zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut en het statuut en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen. |
| 8° | Beschrijving van de belangenconflicten tussen de garant en de personen bedoeld in 3° tot 5°, 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° | Indien van toepassing, identiteit van de auditor   | /  |

### **B. Financiële informatie met betrekking tot de garant**

|    |  |  |
|----|--|--|
| 1° | In het geval dat de rekeningen van één of beide boekjaren niet werden gecontroleerd overeenkomstig artikel 13, §§ 1 of 2, 1° van de wet van [...] 2018, de volgende verklaring: <i>"Deze jaarrekening is niet gecontroleerd door een auditor en zijn niet onderworpen aan onafhankelijke verificatie. »</i>  | Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2022 is niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.   |
| 2° | Verklaring van de uitgevende instelling waarin wordt verklaard dat haar netto werkkapitaal vanuit haar oogpunt voldoende is in verhouding tot haar huidige verplichtingen of, zo niet, uitlegt hoe zij voornemens is de noodzakelijke aanvulling te verstrekken  | De onderneming Aeterra verklaart dat ,vanuit haar perspectief, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar actuele verplichtingen.   |
| 3° | Verklaring over het niveau van het eigen vermogen en de schuldenlast (waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen gegarandeerde of ongedekte schuld en gegarandeerde of ongedekte schuld) op een datum niet meer dan 90 dagen vóór de datum van opstelling van het document. Schulden omvatten ook indirecte schulden en voorwaardelijke schulden | De onderneming AETERRA verklaart dat haar eigen vermogen € 394.591,74 bedraagt en haar schuldenlast € 1.119.695,02 bedraagt op 31/07/2023 (niet geconsolideerde situatie).<br><br>De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 174– Achtergestelde leningen meer dan één jaar: € 1.068.125.</li> <li>• Schulden op ten hoogste één jaar</li> <li>• 44 – Handelsschulden: € 2.233,97</li> <li>• 45 – Belastingen: € 4.724,63</li> <li>• 492/3 – Overlopende rekeningen: € 44.611,42</li> </ul> |
| 4° | Elke belangrijke wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan sinds het einde van het laatste boekjaar waarop de jaarrekening bedoeld in 1° hierboven betrekking heeft, of gepaste negatieve verklaring  | /  |

### **2° Korte omschrijving van de omvang en aard van de waarborg;**

Alle toezeggingen van de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door:

- De verbintenis van AETERRA als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, als garantie, van de door de projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.

**Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT GERICHT**

Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden :

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als de succesdrempel van de fondsenwerving niet volledig is onderschreven op 09/11/2023 om 23:59 uur, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van AEC terugbetaald aan de investeerders.

**De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan AEC wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen en de administratiekosten die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van AEC, terugbetaald aan de investeerders.**

#### **BIJLAGEN**

- 1) Indicatief terugbetalingsschema**
- 2) Jaarrekening AETERRA CONSTRUCT BV van het boekjaar 2022**
- 3) Jaarrekening AETERRA BV van het boekjaar 2022**
- 4) Jaarrekening ECCO NOVA FINANCE van het boekjaar 2021**
- 5) Gedetailleerde risicoanalyse**
- 6) ECCO SCORE**

## BIJLAGE I: Indicatief terugbetalingsschema

### AFLOSSINGSSCHEMA

|                    |  |
|--------------------|--|
| Geleend bedrag     | € 1.000  |
| Duur (in jaren)    | 3  |
| Rentevoet          | 8,50%  |
| Terugbetalingsvorm | Terugbetaling van het kapitaal<br>aan het eind |

| Termijn   | Annuïteit  | Interesten | Kapitaal terugbetaald | Uitstaand saldo |
|-----------|------------|------------|-----------------------|-----------------|
| 1/12/2023 | € 0,00     |            |                       | € 1.000         |
| 1/12/2024 | € 85,00    | € 85,00    | € 0,00                | € 1.000,00      |
| 1/12/2025 | € 85,00    | € 85,00    | € 0,00                | € 1.000,00      |
| 1/12/2026 | € 1.085,00 | € 85,00    | € 1.000,00            | € 0,00          |
| TOTAAL    | € 1.255,00 | € 255,00   | € 1.000,00            |                 |

Indicatief terugbetalingsschema voor een investering van 1.000 € (de rentes zijn bruto weergegeven)



**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Aeterra Construct**  
Rechtsvorm : Besloten vennootschap  
Adres : Hekers Nr : 50 Bus :  
Postnummer : 9052 Gemeente : Zwijnaarde  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.1.3, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

**M&M Consultancy B.V.**

0875659778

Aaigemdorp 84

9420 Aaigem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-10-05

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Meert Mathias

Hekers 50

9052 Zwijnaarde

BELGIË

**Unimontis B.V.**

0833421129

Industrieweg 54

8800 Beveren (Roeselare)

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-10-05

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Vanden Berghe Kevin

Oude Diksmuidestraat 26

8800 Roeselare

BELGIË

**Westgate Services B.V.**

0898361441

Hovestraat 31

2650 Edegem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-10-05

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Maes Carl

Lindenlei 69

2640 Mortsel

BELGIË

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

| Naam, voornamen, beroep en woonplaats | Lidmaatschapsnummer | Aard van de opdracht (A, B, C en/of D) |
|---------------------------------------|---------------------|--|
|                                       |                     |  |

|                     |
|---------------------|
| <b>JAARREKENING</b> |
|---------------------|

**BALANS NA WINSTVERDELING**

|  | Toel. | Codes | Boekjaar         | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|------------------|----------------|
| <b>ACTIVA</b>                                  |       |       |                  |                |
| <b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>                       |       | 20    |                  |                |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                            |       | 21/28 |                  |                |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                | 6.1.1 | 21    |                  |                |
| <b>Materiële vaste activa</b>                  | 6.1.2 | 22/27 |                  |                |
| Terreinen en gebouwen                          |       | 22    |                  |                |
| Installaties, machines en uitrusting           |       | 23    |                  |                |
| Meubilair en rollend materieel                 |       | 24    |                  |                |
| Leasing en soortgelijke rechten                |       | 25    |                  |                |
| Overige materiële vaste activa                 |       | 26    |                  |                |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen         |       | 27    |                  |                |
| <b>Financiële vaste activa</b>                 | 6.1.3 | 28    |                  |                |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                        |       | 29/58 | <b>2.411.002</b> |                |
| <b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>        |       | 29    |                  |                |
| Handelsvorderingen                             |       | 290   |                  |                |
| Overige vorderingen                            |       | 291   |                  |                |
| <b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> |       | 3     | <b>1.069.781</b> |                |
| Voorraden                                      |       | 30/36 |                  |                |
| Bestellingen in uitvoering                     |       | 37    | 1.069.781        |                |
| <b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>     |       | 40/41 | <b>163.131</b>   |                |
| Handelsvorderingen                             |       | 40    | 13.131           |                |
| Overige vorderingen                            |       | 41    | 150.000          |                |
| <b>Geldbeleggingen</b>                         |       | 50/53 |                  |                |
| <b>Liquide middelen</b>                        |       | 54/58 | <b>1.167.240</b> |                |
| <b>Overlopende rekeningen</b>                  |       | 490/1 | <b>10.850</b>    |                |
| <b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>                    |       | 20/58 | <b>2.411.002</b> |                |

|   | Toel.   | Codes | Boekjaar        | Vorig boekjaar |
|---|---------|-------|-----------------|----------------|
| <b>PASSIVA</b>  |         |       |                 |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>   |         |       |                 |                |
| <b>Inbreng</b>  |         | 10/15 | <b>-91.004</b>  |                |
| Beschikbaar   |         | 10/11 | <b>25.000</b>   |                |
| Onbeschikbaar   |         | 110   |                 |                |
|   |         | 111   | 25.000          |                |
| <b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>                                      |         |       |                 |                |
| <b>Reserves</b>   |         |       |                 |                |
| Onbeschikbare reserves  |         | 12    |                 |                |
| Statutair onbeschikbare reserves                                      |         | 13    |                 |                |
| Inkoop eigen aandelen   |         | 130/1 |                 |                |
| Financiële steunverlening   |         | 1311  |                 |                |
| Overige   |         | 1312  |                 |                |
| Belastingvrije reserves   |         | 1313  |                 |                |
| Beschikbare reserves  |         | 1319  |                 |                |
|   |         | 132   |                 |                |
|   |         | 133   |                 |                |
| <b>Overgedragen winst (verlies)</b>                                   | (+)/(-) | 14    | <b>-116.004</b> |                |
| <b>Kapitaalsubsidies</b>  |         |       |                 |                |
| <b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> |         | 15    |                 |                |
|   |         | 19    |                 |                |
| <b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>                       |         |       |                 |                |
| <b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>                          |         |       |                 |                |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen                             |         | 16    |                 |                |
| Belastingen   |         | 160/5 |                 |                |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken                               |         | 160   |                 |                |
| Milieuverplichtingen  |         | 161   |                 |                |
| Overige risico's en kosten  |         | 162   |                 |                |
|   |         | 163   |                 |                |
|   |         | 164/5 |                 |                |
| <b>Uitgestelde belastingen</b>  |         | 168   |                 |                |

|  | Toel. | Codes | Boekjaar         | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|------------------|----------------|
| <b>SCHULDEN</b>  |       | 17/49 | <b>2.502.006</b> |                |
| <b>Schulden op meer dan één jaar</b>                                     | 6.3   | 17    | <b>475.000</b>   |                |
| Financiële schulden  |       | 170/4 | 475.000          |                |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden            |       | 172/3 |                  |                |
| Overige leningen   |       | 174/0 | 475.000          |                |
| Handelsschulden  |       | 175   |                  |                |
| Vooruitbetalingen op bestellingen  |       | 176   |                  |                |
| Overige schulden   |       | 178/9 |                  |                |
| <b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>                                  | 6.3   | 42/48 | <b>1.992.864</b> |                |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen              |       | 42    | 133.862          |                |
| Financiële schulden  |       | 43    |                  |                |
| Kredietinstellingen  |       | 430/8 |                  |                |
| Overige leningen   |       | 439   |                  |                |
| Handelsschulden  |       | 44    | 190.863          |                |
| Leveranciers   |       | 440/4 | 190.863          |                |
| Te betalen wissels   |       | 441   |                  |                |
| Vooruitbetalingen op bestellingen  |       | 46    | 1.484.145        |                |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten |       | 45    | 68.913           |                |
| Belastingen  |       | 450/3 | 68.913           |                |
| Bezoldigingen en sociale lasten  |       | 454/9 |                  |                |
| Overige schulden   |       | 47/48 | 115.081          |                |
| <b>Overlopende rekeningen</b>  |       | 492/3 | <b>34.142</b>    |                |
| <b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>   |       | 10/49 | <b>2.411.002</b> |                |

**RESULTATENREKENING**

|   | Toel.   | Codes  | Boekjaar        | Vorig boekjaar |
|---|---------|--------|-----------------|----------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>  |         |        |                 |                |
| Brutomarge  | (+)/(-) | 9900   | -46.663         |                |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten  |         | 76A    |                 |                |
| Omzet   |         | 70     |                 |                |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen  |         | 60/61  |                 |                |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen   | (+)/(-) | 62     |                 |                |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa                   |         | 630    |                 |                |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) | (+)/(-) | 631/4  |                 |                |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)                                      | (+)/(-) | 635/8  |                 |                |
| Andere bedrijfskosten   |         | 640/8  | 11.126          |                |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten   | (-)     | 649    |                 |                |
| Niet-recurrente bedrijfskosten  |         | 66A    |                 |                |
| <b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>  | (+)/(-) | 9901   | <b>-57.788</b>  |                |
| <b>Financiële opbrengsten</b>   | 6.4     | 75/76B | <b>5.979</b>    |                |
| Recurrente financiële opbrengsten   |         | 75     | 5.979           |                |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies   |         | 753    |                 |                |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten  |         | 76B    |                 |                |
| <b>Financiële kosten</b>  | 6.4     | 65/66B | <b>64.194</b>   |                |
| Recurrente financiële kosten  |         | 65     | 64.194          |                |
| Niet-recurrente financiële kosten   |         | 66B    |                 |                |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>  | (+)/(-) | 9903   | <b>-116.004</b> |                |
| <b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>   |         | 780    |                 |                |
| <b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>  |         | 680    |                 |                |
| <b>Belastingen op het resultaat</b>   | (+)/(-) | 67/77  |                 |                |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>   | (+)/(-) | 9904   | <b>-116.004</b> |                |
| <b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>   |         | 789    |                 |                |
| <b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>  |         | 689    |                 |                |
| <b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>  | (+)/(-) | 9905   | <b>-116.004</b> |                |

**RESULTAATVERWERKING**

**Te bestemmen winst (verlies)**

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

**Onttrekking aan het eigen vermogen**

**Toevoeging aan het eigen vermogen**

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

**Over te dragen winst (verlies)**

**Tussenkost van de vennoten in het verlies**

**Uit te keren winst**

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

|         | Codes  | Boekjaar        | Vorig boekjaar |
|---------|--------|-----------------|----------------|
| (+)/(-) | 9906   | <b>-116.004</b> |                |
| (+)/(-) | (9905) | -116.004        |                |
| (+)/(-) | 14P    |                 |                |
|         | 791/2  |                 |                |
|         | 691/2  |                 |                |
|         | 691    |                 |                |
|         | 6920   |                 |                |
|         | 6921   |                 |                |
| (+)/(-) | (14)   | <b>-116.004</b> |                |
|         | 794    |                 |                |
|         | 694/7  |                 |                |
|         | 694    |                 |                |
|         | 695    |                 |                |
|         | 696    |                 |                |
|         | 697    |                 |                |



**TOELICHTING**

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

| Codes | Boekjaar       |
|-------|----------------|
| (42)  | <b>133.862</b> |
| 8912  | <b>475.000</b> |
| 8913  |                |
| 8921  |                |
| 891   |                |
| 901   |                |
| 8981  |                |
| 8991  |                |
| 9001  |                |
| 9011  |                |
| 9021  |                |
| 9051  |                |
| 9061  |                |
| 8922  |                |
| 892   |                |
| 902   |                |
| 8982  |                |
| 8992  |                |
| 9002  |                |
| 9012  |                |
| 9022  |                |
| 9032  |                |
| 9042  |                |
| 9052  |                |
| 9062  |                |

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**



## ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

De vergadering neemt kennis van het verslag opgesteld door het bestuursorgaan naar aanleiding van een negatief nettoactief, zoals bedoeld in artikel 5:153 §1 van het WVV.  
Op basis van dit verslag en de vaststelling van het resultaat van het afgelopen boekjaar, stemt de algemene vergadering in met het voorstel van het bestuursorgaan om de activiteiten van de vennootschap verder te zetten en met de door het bestuursorgaan voorgestelde maatregelen ter vrijwaring van de continuïteit van de vennootschap.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG  
HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

**IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)**

Naam : **Aeterra**  
Rechtsvorm : Besloten vennootschap  
Adres : Hekers Nr : 50 Bus :  
Postnummer : 9052 Gemeente : Zwijnaarde  
Land : België  
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Gent  
Internetadres :  
E-mailadres :

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

de JAARREKENING in  goedgekeurd door de algemene vergadering van

de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van  tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van  tot

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.1.1, VKT-inb 6.1.2, VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.4, VKT-inb 6.5, VKT-inb 6.6, VKT-inb 6.7, VKT-inb 6.9, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 9, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 12, VKT-inb 13, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN  
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF  
CORRECTIE**

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

### **M&M Consultancy B.V.**

0875659778

Aaigemdorp 84

9420 Aaigem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-11-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Meert Mathias

Hekers 50

9052 Zwijnaarde

BELGIË

### **Unimontis B.V.**

0833421129

Industrieweg 54

8800 Roeselare

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-11-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Vanden Berghe Kevin

Oude Diksmuidestraat 26

8800 Roeselare

BELGIË

### **Westgate Services B.V.**

0898361441

Hovestraat 31

2650 Edegem

BELGIË

Begin van het mandaat : 2020-11-30

Einde van het mandaat :

Bestuurder

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Maes Carl

Lindenlei 69

2640 Mortsel

BELGIË

## VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

(\* Facultatieve vermelding.)

| Naam, voornamen, beroep en woonplaats | Lidmaatschapsnummer | Aard van de opdracht (A, B, C en/of D) |
|---------------------------------------|---------------------|--|
|                                       |                     |  |

|                     |
|---------------------|
| <b>JAARREKENING</b> |
|---------------------|

**BALANS NA WINSTVERDELING**

| ACTIVA   | Toel. | Codes | Boekjaar                | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|-------------------------|----------------|
| <b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>                       |       | 20    |                         |                |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                            |       | 21/28 | <b><u>150.000</u></b>   |                |
| <b>Immateriële vaste activa</b>                | 6.1.1 | 21    |                         |                |
| <b>Materiële vaste activa</b>                  | 6.1.2 | 22/27 |                         |                |
| Terreinen en gebouwen                          |       | 22    |                         |                |
| Installaties, machines en uitrusting           |       | 23    |                         |                |
| Meubilair en rollend materieel                 |       | 24    |                         |                |
| Leasing en soortgelijke rechten                |       | 25    |                         |                |
| Overige materiële vaste activa                 |       | 26    |                         |                |
| Activa in aanbouw en vooruitbetalingen         |       | 27    |                         |                |
| <b>Financiële vaste activa</b>                 | 6.1.3 | 28    | <b>150.000</b>          |                |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                        |       | 29/58 | <b><u>1.385.050</u></b> |                |
| <b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>        |       | 29    |                         |                |
| Handelsvorderingen                             |       | 290   |                         |                |
| Overige vorderingen                            |       | 291   |                         |                |
| <b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> |       | 3     | <b>212.500</b>          |                |
| Voorraden                                      |       | 30/36 | 212.500                 |                |
| Bestellingen in uitvoering                     |       | 37    |                         |                |
| <b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>     |       | 40/41 | <b>1.049.901</b>        |                |
| Handelsvorderingen                             |       | 40    |                         |                |
| Overige vorderingen                            |       | 41    | 1.049.901               |                |
| <b>Geldbeleggingen</b>                         |       | 50/53 |                         |                |
| <b>Liquide middelen</b>                        |       | 54/58 | <b>16.993</b>           |                |
| <b>Overlopende rekeningen</b>                  |       | 490/1 | <b>105.656</b>          |                |
| <b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>                    |       | 20/58 | <b>1.535.050</b>        |                |

|   | Toel.   | Codes | Boekjaar       | Vorig boekjaar |
|---|---------|-------|----------------|----------------|
| <b>PASSIVA</b>  |         |       |                |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>   |         |       |                |                |
| <b>Inbreng</b>  |         | 10/15 | <b>314.174</b> |                |
| Beschikbaar   |         | 10/11 | <b>300.000</b> |                |
| Onbeschikbaar   |         | 110   |                |                |
|   |         | 111   | 300.000        |                |
| <b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>                                      |         |       |                |                |
| <b>Reserves</b>   |         |       |                |                |
| Onbeschikbare reserves  |         | 12    |                |                |
| Statutair onbeschikbare reserves                                      |         | 13    |                |                |
| Inkoop eigen aandelen   |         | 130/1 |                |                |
| Financiële steunverlening   |         | 1311  |                |                |
| Overige   |         | 1312  |                |                |
| Belastingvrije reserves   |         | 1313  |                |                |
| Beschikbare reserves  |         | 1319  |                |                |
|   |         | 132   |                |                |
|   |         | 133   |                |                |
| <b>Overgedragen winst (verlies)</b>                                   | (+)/(-) | 14    | <b>14.174</b>  |                |
| <b>Kapitaalsubsidies</b>  |         |       |                |                |
| <b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> |         | 15    |                |                |
|   |         | 19    |                |                |
| <b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>                       |         |       |                |                |
| <b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>                          |         |       |                |                |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen                             |         | 16    |                |                |
| Belastingen   |         | 160/5 |                |                |
| Grote herstellings- en onderhoudswerken                               |         | 160   |                |                |
| Milieuverplichtingen  |         | 161   |                |                |
| Overige risico's en kosten  |         | 162   |                |                |
|   |         | 163   |                |                |
|   |         | 164/5 |                |                |
| <b>Uitgestelde belastingen</b>  |         | 168   |                |                |



|  | Toel. | Codes | Boekjaar         | Vorig boekjaar |
|--|-------|-------|------------------|----------------|
| <b>SCHULDEN</b>  |       | 17/49 | <b>1.220.876</b> |                |
| <b>Schulden op meer dan één jaar</b>                                     | 6.3   | 17    | <b>1.046.208</b> |                |
| Financiële schulden  |       | 170/4 | 1.046.208        |                |
| Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden            |       | 172/3 | 26.208           |                |
| Overige leningen   |       | 174/0 | 1.020.000        |                |
| Handelsschulden  |       | 175   |                  |                |
| Vooruitbetalingen op bestellingen  |       | 176   |                  |                |
| Overige schulden   |       | 178/9 |                  |                |
| <b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>                                  | 6.3   | 42/48 | <b>119.200</b>   |                |
| Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen              |       | 42    |                  |                |
| Financiële schulden  |       | 43    |                  |                |
| Kredietinstellingen  |       | 430/8 |                  |                |
| Overige leningen   |       | 439   |                  |                |
| Handelsschulden  |       | 44    | 114.475          |                |
| Leveranciers   |       | 440/4 | 114.475          |                |
| Te betalen wissels   |       | 441   |                  |                |
| Vooruitbetalingen op bestellingen  |       | 46    |                  |                |
| Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten |       | 45    | 4.725            |                |
| Belastingen  |       | 450/3 | 4.725            |                |
| Bezoldigingen en sociale lasten  |       | 454/9 |                  |                |
| Overige schulden   |       | 47/48 | 0                |                |
| <b>Overlopende rekeningen</b>  |       | 492/3 | <b>55.468</b>    |                |
| <b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>   |       | 10/49 | <b>1.535.050</b> |                |

**RESULTATENREKENING**

|   | Toel.   | Codes  | Boekjaar       | Vorig boekjaar |
|---|---------|--------|----------------|----------------|
| <b>Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten</b>  |         |        |                |                |
| Brutomarge  | (+)/(-) | 9900   | -9.441         |                |
| Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten  |         | 76A    |                |                |
| Omzet   |         | 70     |                |                |
| Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen  |         | 60/61  |                |                |
| Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen   | (+)/(-) | 62     |                |                |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa                   |         | 630    |                |                |
| Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) | (+)/(-) | 631/4  |                |                |
| Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)                                      | (+)/(-) | 635/8  |                |                |
| Andere bedrijfskosten   |         | 640/8  | 902            |                |
| Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten   | (-)     | 649    |                |                |
| Niet-recurrente bedrijfskosten  |         | 66A    |                |                |
| <b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>  | (+)/(-) | 9901   | <b>-10.343</b> |                |
| <b>Financiële opbrengsten</b>   | 6.4     | 75/76B | <b>107.097</b> |                |
| Recurrente financiële opbrengsten   |         | 75     | 107.097        |                |
| Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies   |         | 753    |                |                |
| Niet-recurrente financiële opbrengsten  |         | 76B    |                |                |
| <b>Financiële kosten</b>  | 6.4     | 65/66B | <b>77.855</b>  |                |
| Recurrente financiële kosten  |         | 65     | 77.855         |                |
| Niet-recurrente financiële kosten   |         | 66B    |                |                |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>  | (+)/(-) | 9903   | <b>18.899</b>  |                |
| <b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>   |         | 780    |                |                |
| <b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>  |         | 680    |                |                |
| <b>Belastingen op het resultaat</b>   | (+)/(-) | 67/77  | <b>4.725</b>   |                |
| <b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>   | (+)/(-) | 9904   | <b>14.174</b>  |                |
| <b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>   |         | 789    |                |                |
| <b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>  |         | 689    |                |                |
| <b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>  | (+)/(-) | 9905   | <b>14.174</b>  |                |

**RESULTAATVERWERKING**

**Te bestemmen winst (verlies)**

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

**Onttrekking aan het eigen vermogen**

**Toevoeging aan het eigen vermogen**

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

**Over te dragen winst (verlies)**

**Tussenkost van de vennoten in het verlies**

**Uit te keren winst**

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

|         | Codes  | Boekjaar      | Vorig boekjaar |
|---------|--------|---------------|----------------|
| (+)/(-) | 9906   | <b>14.174</b> |                |
| (+)/(-) | (9905) | 14.174        |                |
| (+)/(-) | 14P    |               |                |
|         | 791/2  |               |                |
|         | 691/2  |               |                |
|         | 691    |               |                |
|         | 6920   |               |                |
|         | 6921   |               |                |
| (+)/(-) | (14)   | <b>14.174</b> |                |
|         | 794    |               |                |
|         | 694/7  |               |                |
|         | 694    |               |                |
|         | 695    |               |                |
|         | 696    |               |                |
|         | 697    |               |                |

## TOELICHTING

## STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

|   | Codes        | Boekjaar              | Vorig boekjaar |
|---|--------------|-----------------------|----------------|
| <b>FINANCIËLE VASTE ACTIVA</b>                              |              |                       |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>       | 8395P        | XXXXXXXXXX            |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                        |              |                       |                |
| Aanschaffingen  | 8365         | 150.000               |                |
| Overdrachten en buitengebruikstellingen                     | 8375         |                       |                |
| Overboekingen van een post naar een andere                  | (+)/(-) 8385 |                       |                |
| Andere mutaties   | (+)/(-) 8386 |                       |                |
| <b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b>       | 8395         | <b>150.000</b>        |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>               | 8455P        | XXXXXXXXXX            |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                        |              |                       |                |
| Geboekt   | 8415         |                       |                |
| Verworven van derden  | 8425         |                       |                |
| Afgeboekt   | 8435         |                       |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                    | (+)/(-) 8445 |                       |                |
| <b>Meerwaarden per einde van het boekjaar</b>               | 8455         |                       |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>      | 8525P        | XXXXXXXXXX            |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                        |              |                       |                |
| Geboekt   | 8475         |                       |                |
| Teruggenomen  | 8485         |                       |                |
| Verworven van derden  | 8495         |                       |                |
| Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen        | 8505         |                       |                |
| Overgeboekt van een post naar een andere                    | (+)/(-) 8515 |                       |                |
| <b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b>      | 8525         |                       |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> | 8555P        | XXXXXXXXXX            |                |
| <b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>                        | (+)/(-) 8545 |                       |                |
| <b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> | 8555         |                       |                |
| <b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>           | (28)         | <b><u>150.000</u></b> |                |

**STAAT VAN DE SCHULDEN**

**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD**

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42)

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912

**1.046.208**

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913

**GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)**

**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

**Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

9061

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

**Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap**

9062

| Codes | Boekjaar         |
|-------|------------------|
| (42)  |                  |
| 8912  | <b>1.046.208</b> |
| 8913  |                  |
| 8921  |                  |
| 891   |                  |
| 901   |                  |
| 8981  |                  |
| 8991  |                  |
| 9001  |                  |
| 9011  |                  |
| 9021  |                  |
| 9051  |                  |
| 9061  |                  |
| 8922  |                  |
| 892   |                  |
| 902   |                  |
| 8982  |                  |
| 8992  |                  |
| 9002  |                  |
| 9012  |                  |
| 9022  |                  |
| 9032  |                  |
| 9042  |                  |
| 9052  |                  |
| 9062  |                  |

## WAARDERINGSREGELS

### SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

#### I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het KB van 29 april 1919 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels :

Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord :

Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing [gewijzigd] [niet gewijzigd]; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op :

en heeft een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van EUR.

De resultatenrekening [wordt] [wordt niet] op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op :

De cijfers van het boekjaar zijn niet vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden :

[Voor de vergelijkbaarheid worden de cijfers van het vorige boekjaar op de volgende punten aangepast] [Voor de vergelijking van de jaarrekeningen van beide boekjaren moet met volgende elementen rekening worden gehouden]

Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir :

Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming :

#### II. Bijzondere regels

De oprichtingskosten :

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd :

Herstructureringskosten :

Herstructureringskosten werden [geactiveerd] [niet geactiveerd] in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord :

Immateriële vaste activa :

Het bedrag aan immateriële vaste activa omvat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling. De afschrijvings-termijn voor deze kosten en voor de goodwill belooft [meer] [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als verantwoord :

Materiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar :

| Activa  | Methode      |                 | Basis                     |                     | Afschrijvingspercentages |                               |
|---|--------------|-----------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------------------|
|   | L (lineaire) | D (degressieve) | NG (niet-geherwaardeerde) | G (geherwaardeerde) | Hoofdsom Min. - Max.     | Bijkomende kosten Min. - Max. |
| + 1. Oprichtingskosten                                      | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |
| + 2. Immateriële vaste activa                               | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |
| + 3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen * | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |
| + 4. Installaties, machines en uitrustingen *               | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |
| + 5. Rollend materieel *                                    | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |
| + 6. Kantoor materiaal en meubilair *                       | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |
| + 7. Andere materiële vaste activa *                        | +            | +               | +                         | +                   | +                        | +                             |

\* Met inbegrip van de in leasing gehouden activa; deze worden in voorkomend geval op een afzonderlijke lijn vermeld.

Overschot aan toegepaste, fiscaal aftrekbare, versnelde afschrijvingen ten opzichte van de economisch verantwoorde afschrijvingen :

- bedrag voor het boekjaar : EUR.

- gecummuleerd bedrag voor de vaste activa verworven vanaf het boekjaar dat na 31 december 1983 begint : EUR.

Financiële vaste activa :

In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord :

Vorraden :

Vorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde :

1. Grond- en hulpstoffen :

2. Goederen in bewerking - gereed product :

3. Handelsgoederen :

4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop :

Individualisering van de prijs van elk bestanddeel, voorraad gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

Producten :

- De vervaardigingsprijs van de producten [omvat] [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.

- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, [omvat] [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde. (deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering :

Bestellingen in uitvoering worden geherwaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken].

Schulden :

De passiva [bevatten] [bevatten geen] schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormale lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden [een] [geen] disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Vreemde valuta :

De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen :

De resultaten uit de omrekening van de vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt :

Leasingovereenkomsten :

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (die betrekking hebben op onroerende goederen en afgesloten vóór 1 januari 1980), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen : EUR.

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES  
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU  
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

18-11-2020

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 08-06-2022

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

16-11-2020

au

31-12-2021

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION  
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT  
COMPLÉMENTAIRE**

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

**PIRLOT Pierre-Yves**

Rue Joseph Dejardin 70

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

**SIZAIRE Quentin**

Sur les Haies 57

4920 Aywaille

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur



**DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(\* Mention facultative.)

| Nom, prénoms, profession, domicile | Numéro de membre | Nature de la mission (A, B, C et/ou D) |
|------------------------------------|------------------|--|
|                                    |                  |  |

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

|   | Ann.  | Codes | Exercice                 | Exercice précédent |
|---|-------|-------|--------------------------|--------------------|
| <b>ACTIF</b>                                    |       |       |                          |                    |
| <b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>                    |       | 20    | <b><u>1.008</u></b>      |                    |
| <b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>                       |       | 21/28 | <b><u>8.363</u></b>      |                    |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>            | 6.1.1 | 21    | <b>8.363</b>             |                    |
| <b>Immobilisations corporelles</b>              | 6.1.2 | 22/27 |                          |                    |
| Terrains et constructions                       |       | 22    |                          |                    |
| Installations, machines et outillage            |       | 23    |                          |                    |
| Mobilier et matériel roulant                    |       | 24    |                          |                    |
| Location-financement et droits similaires       |       | 25    |                          |                    |
| Autres immobilisations corporelles              |       | 26    |                          |                    |
| Immobilisations en cours et acomptes versés     |       | 27    |                          |                    |
| <b>Immobilisations financières</b>              | 6.1.3 | 28    |                          |                    |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                        |       | 29/58 | <b><u>15.014.409</u></b> |                    |
| <b>Créances à plus d'un an</b>                  |       | 29    |                          |                    |
| Créances commerciales                           |       | 290   |                          |                    |
| Autres créances                                 |       | 291   |                          |                    |
| <b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> |       | 3     |                          |                    |
| Stocks  |       | 30/36 |                          |                    |
| Commandes en cours d'exécution                  |       | 37    |                          |                    |
| <b>Créances à un an au plus</b>                 |       | 40/41 | <b>15.010.145</b>        |                    |
| Créances commerciales                           |       | 40    | 5.443                    |                    |
| Autres créances                                 |       | 41    | 15.004.702               |                    |
| <b>Placements de trésorerie</b>                 |       | 50/53 |                          |                    |
| <b>Valeurs disponibles</b>                      |       | 54/58 | <b>4.264</b>             |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>                |       | 490/1 |                          |                    |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                         |       | 20/58 | <b>15.023.780</b>        |                    |

|  |                                       | Ann.    | Codes | Exercice     | Exercice précédent |
|--|---------------------------------------|---------|-------|--------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>  |                                       |         |       |              |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                      |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Apport</b>  |                                       |         |       |              |                    |
|  | Disponible                            |         | 10/15 | <u>5.000</u> |                    |
|  | Indisponible                          |         | 10/11 | <b>5.000</b> |                    |
| <b>Plus-values de réévaluation</b>                           |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Réserves</b>  |                                       |         |       |              |                    |
|  | Réserves indisponibles                |         | 110   |              |                    |
|  | Réserves statutairement indisponibles |         | 111   | 5.000        |                    |
|  | Acquisition d'actions propres         |         | 12    |              |                    |
|  | Soutien financier                     |         | 13    |              |                    |
|  | Autres                                |         | 130/1 |              |                    |
|  | Réserves immunisées                   |         | 1311  |              |                    |
|  | Réserves disponibles                  |         | 1312  |              |                    |
|  |                                       |         | 1313  |              |                    |
|  |                                       |         | 1319  |              |                    |
|  |                                       |         | 132   |              |                    |
|  |                                       |         | 133   |              |                    |
|  | <b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>    | (+)/(-) | 14    |              |                    |
| <b>Subsides en capital</b>                                   |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b> |                                       |         |       |              |                    |
| <b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>                         |                                       |         |       |              |                    |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                    |                                       |         |       |              |                    |
|  | Pensions et obligations similaires    |         | 15    |              |                    |
|  | Charges fiscales                      |         | 19    |              |                    |
|  | Grosses réparations et gros entretien |         | 16    |              |                    |
|  | Obligations environnementales         |         | 160/5 |              |                    |
|  | Autres risques et charges             |         | 160   |              |                    |
| <b>Impôts différés</b>                                       |                                       |         |       |              |                    |
|  |                                       |         | 161   |              |                    |
|  |                                       |         | 162   |              |                    |
|  |                                       |         | 163   |              |                    |
|  |                                       |         | 164/5 |              |                    |
|  |                                       |         | 168   |              |                    |

|   | Ann. | Codes | Exercice          | Exercice précédent |
|---|------|-------|-------------------|--------------------|
| <b>DETTES</b>   |      | 17/49 | <b>15.018.780</b> |                    |
| <b>Dettes à plus d'un an</b>  | 6.3  | 17    |                   |                    |
| Dettes financières  |      | 170/4 |                   |                    |
| Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées |      | 172/3 |                   |                    |
| Autres emprunts   |      | 174/0 |                   |                    |
| Dettes commerciales   |      | 175   |                   |                    |
| Acomptes sur commandes  |      | 176   |                   |                    |
| Autres dettes   |      | 178/9 |                   |                    |
| <b>Dettes à un an au plus</b>   | 6.3  | 42/48 | <b>15.018.780</b> |                    |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année                                    |      | 42    |                   |                    |
| Dettes financières  |      | 43    |                   |                    |
| Etablissements de crédit  |      | 430/8 |                   |                    |
| Autres emprunts   |      | 439   |                   |                    |
| Dettes commerciales   |      | 44    | 385               |                    |
| Fournisseurs  |      | 440/4 | 385               |                    |
| Effets à payer  |      | 441   |                   |                    |
| Acomptes sur commandes  |      | 46    |                   |                    |
| Dettes fiscales, salariales et sociales                                       |      | 45    |                   |                    |
| Impôts  |      | 450/3 |                   |                    |
| Rémunérations et charges sociales   |      | 454/9 |                   |                    |
| Autres dettes   |      | 47/48 | 15.018.395        |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>  |      | 492/3 |                   |                    |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>  |      | 10/49 | <b>15.023.780</b> |                    |

**COMPTE DE RÉSULTATS**

|  | Ann. | Codes  | Exercice   | Exercice précédent |
|--|------|--------|------------|--------------------|
| <b>Produits et charges d'exploitation</b>  |      |        |            |                    |
| Marge brute (+)/(-)  |      | 9900   | 4.153      |                    |
| Dont: produits d'exploitation non récurrents   |      | 76A    |            |                    |
| Chiffre d'affaires   |      | 70     |            |                    |
| Approvisionnements, marchandises, services et biens divers   |      | 60/61  |            |                    |
| Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)  |      | 62     |            |                    |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles             |      | 630    | 3.197      |                    |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-) |      | 631/4  |            |                    |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)   |      | 635/8  |            |                    |
| Autres charges d'exploitation  |      | 640/8  | 220        |                    |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)  |      | 649    |            |                    |
| Charges d'exploitation non récurrentes   |      | 66A    |            |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>   |      | 9901   | <b>736</b> |                    |
| <b>Produits financiers</b>   | 6.4  | 75/76B | <b>0</b>   |                    |
| Produits financiers récurrents   |      | 75     | 0          |                    |
| Dont: subsides en capital et en intérêts   |      | 753    |            |                    |
| Produits financiers non récurrents   |      | 76B    |            |                    |
| <b>Charges financières</b>   | 6.4  | 65/66B | <b>736</b> |                    |
| Charges financières récurrentes  |      | 65     | 736        |                    |
| Charges financières non récurrentes  |      | 66B    |            |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>   |      | 9903   |            |                    |
| <b>Prélèvement sur les impôts différés</b>   |      | 780    |            |                    |
| <b>Transfert aux impôts différés</b>   |      | 680    |            |                    |
| <b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>  |      | 67/77  |            |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>  |      | 9904   |            |                    |
| <b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>   |      | 789    |            |                    |
| <b>Transfert aux réserves immunisées</b>   |      | 689    |            |                    |
| <b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>   |      | 9905   |            |                    |

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

**Bénéfice (Perte) à affecter**

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

**Prélèvement sur les capitaux propres**

**Affectation aux capitaux propres**

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

**Bénéfice (Perte) à reporter**

**Intervention des associés dans la perte**

**Bénéfice à distribuer**

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

|         | Codes  | Exercice | Exercice précédent |
|---------|--------|----------|--------------------|
| (+)/(-) | 9906   |          |                    |
| (+)/(-) | (9905) |          |                    |
| (+)/(-) | 14P    |          |                    |
|         | 791/2  |          |                    |
|         | 691/2  |          |                    |
|         | 691    |          |                    |
|         | 6920   |          |                    |
|         | 6921   |          |                    |
| (+)/(-) | (14)   |          |                    |
|         | 794    |          |                    |
|         | 694/7  |          |                    |
|         | 694    |          |                    |
|         | 695    |          |                    |
|         | 696    |          |                    |
|         | 697    |          |                    |

**ANNEXE**

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

| Codes        | Exercice   | Exercice précédent |
|--------------|------------|--------------------|
| 8059P        | XXXXXXXXXX |                    |
| 8029         | 11.159     |                    |
| 8039         |            |                    |
| (+)/(-) 8049 |            |                    |
| 8059         | 11.159     |                    |
| 8129P        | XXXXXXXXXX |                    |
| 8079         | 2.796      |                    |
| 8089         |            |                    |
| 8099         |            |                    |
| 8109         |            |                    |
| (+)/(-) 8119 |            |                    |
| 8129         | 2.796      |                    |
| (21)         | 8.363      |                    |

**RÈGLES D'ÉVALUATION****Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles, autres que celles acquises de tiers, seront portées à l'actif pour leur coût de revient si celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour l'entreprise. Les immobilisations incorporelles acquises de tiers seront portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement au taux linéaire de 20 ou 33,33% l'an. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables.

**Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

|                              |                                |
|------------------------------|--------------------------------|
| Constructions & aménagements | 3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %        |
| Matériel d'exploitation      | 10, 20, 25, 33.33 ou 50 %      |
| Outillage                    | 10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 % |
| Mobilier administratif       | 10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 % |
| Matériel de bureau           | 10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 % |
| Matériel roulant             | 20, 25, 33.33 ou 100 %         |
| Autres immobilisations       | 10, 11.11, 15, 20 ou 25 %      |

L'amortissement l'année de l'acquisition est calculé en fonction du nombre de jour d'utilisation du bien.

Les immobilisations corporelles en cours et acomptes versés sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition et amortis aux taux applicables pour les investissements de même catégorie repris dans le tableau ci-dessus.

**Immobilisations financières**

Les immobilisations financières sont portées à l'actif à leur valeur d'acquisition. Les participations, actions et parts, peuvent être réévaluées en cas de plus-value durable. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation, les actions ou les parts sont détenues.

Les créances portées sous les immobilisations financières font l'objet de réduction de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis.

Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

**Créances**

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis ou lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

**Placements de trésorerie**

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces avoirs sont pris en charge immédiatement. Les placements de trésorerie font l'objet de réduction de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

**Valeurs disponibles**

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

**Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés**

Le conseil d'administration acte qu'il n'y a pas lieu de définir des règles d'évaluation pour ces trois rubriques.

**Provisions pour risques et charges**

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, et dont le montant ne peut être qu'estimé.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues, ajustées ou annulées, si besoin en est.

**Dettes à plus d'un an**

Sont notamment reprises sous cette rubrique, à leur valeur nominale nette, les dettes vis-à-vis des organismes financiers qui ont octroyé un prêt à long terme à notre société.

À la clôture de l'exercice, les montants à rembourser endéans les douze mois sont reclassés sous la rubrique " Dettes à un an au plus ".

**Dettes à un an au plus**

Elles concernent notamment les dettes à plus d'un an échéant dans l'année, les établissements de crédit, les dettes résultant d'achats de biens et services, d'acomptes reçus et autres dettes.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

**Devises**

Les avoirs ou les dettes libellés en monnaies étrangères sont converties en francs belges (ou en Euros) au cours valable à la date de clôture de l'exercice (suivant l'avis de la Commission des Normes comptables).

**Résultats afférents à un exercice antérieur**

Une mention est à indiquer dans l'annexe si le compte de résultats est influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

**Droits et engagements**

Le conseil d'administration décide de valoriser ces droits et engagements à la valeur nominale. Dans certains cas particuliers, ils peuvent être mentionnés pour mémoire.

Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification ultérieure.

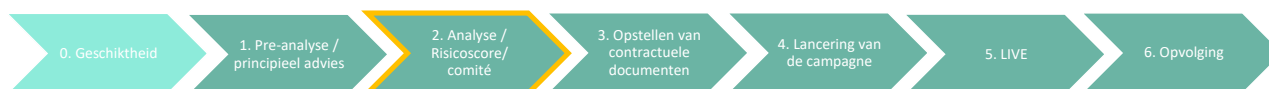


## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "AETERRA - FERENTINO" OPGESTELD OP 10/10/2023

### 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.

### 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

Het bedrag van de toegekende lening en de looptijd ervan hangen rechtstreeks af van het resultaat van de risicoscore, net als de aangeboden rentevoet.

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.

## 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.

## 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                 |             |                             |                         | Het managementteam van Aeterra Construct bestaat uit Carl Maes en Matthias Meert. Beiden hebben al uitgebreide ervaring in de vastgoedsector.  | 3     | 10     | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité   |
| Ervaring en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf                        |             |                             |                         | Aeterra Construct BV is een dochteronderneming van Aeterra BV. Aeterra BV heeft een gevarieerd aandeelhoudersbestand:<br>*Carl Maes: 37,5<br>*Mathias Meert: 37,5<br>*Kevin Vanden Berghe: 12,5<br>*Tim Vanden Berghe: 12,5% | 3     | 5      | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité   |
| Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt |             |                             |                         |  | 3     | 6      | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité   |
| Blootstelling/Risico AML   |             |                             |                         |  | 5     | 5      | Cf. politiek AML   |
| Bedrijfsreputatie  |             |                             |                         |  | 3     | 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      | 2 jaar      |                             |                         | *2021  | 1     | 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   |             |                             |                         | Kleine speler in de vastgoedmarkt  | 1     | 3      | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité   |
| Verwacht marktgroei-potentieel   |             |                             |                         | Continue vraag naar duurzame huisvesting   | 3     | 5      | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité   |
| Mate van concurrentie op de markt  |             |                             |                         | Kleine speler in de vastgoedmarkt  | 2     | 3      | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité   |
| <b>SCORE TOTAAL</b>  | <b>2,82</b> |                             |                         |  |       |        |  |

## Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden

|   | Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde) | Oorsprong van de informatie  | Datum van de informatie | Commentaar   | Score | Weging | Commentaar   |
|---|--------------------------------------|--|-------------------------|--|-------|--------|--|
| Omzet (geconsolideerd)  | NVT                                  | Gegevens uit een niet-geauditeerde jaarrekening  | 29/11/2022              | De ondernemingen Aeterra, Aeterra Construct & Aeterra Land zijn opgericht in 2021. De eerste jaarrekening eindigt op 29/11/2022.<br><br>Een gemiddelde werd berekend aan de hand van de geconsolideerde situatie per 29/11/2022 en 31/07/2023. | 4     | 5      | Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar). |
|   | 3.971.399 €                          |  |                         |  |       |        |  |
| Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa) | 4.111.872 €                          | Gegevens uit een niet-geauditeerde jaarrekening<br><br>Gegevens uit een recente boekhoudkundige situatie | 29/11/2022              | De ondernemingen Aeterra, Aeterra Construct & Aeterra Land zijn opgericht in 2021. De eerste jaarrekening eindigt op 29/11/2022.<br><br>Een gemiddelde werd berekend aan de hand van de geconsolideerde situatie per 29/11/2022 en 31/07/2023. | 3     | 10     | Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5  |
|   | NVT                                  |  |                         |  |       |        |  |
|   | 28,0%                                |  |                         |  |       |        |  |
|   | 21,0%                                |  | 31/07/2023              | De managementvennootschappen van de aandeelhouders investeerden bijna € 850.000 in Aeterra BV. Deze leningen zijn achtergesteld.   |       |        |  |
| Brutomarge (Brutomarge / Omzet)   | NVT                                  | Gegevens uit een niet-geauditeerde jaarrekening  | 29/11/2022              | De ondernemingen Aeterra, Aeterra Construct & Aeterra Land zijn opgericht in 2021. De eerste jaarrekening eindigt op 29/11/2022.<br><br>Een gemiddelde werd berekend aan de hand van de geconsolideerde situatie per 29/11/2022 en 31/07/2023. | 3     | 7      | Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5  |
|   | NVT                                  |  |                         |  |       |        |  |
|   | 26,3%                                |  |                         |  |       |        |  |
|   | 24,8%                                |  |                         |  |       |        |  |

|  |      |   |            |  |   |   |   |
|--|------|---|------------|--|---|---|---|
| Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)  | NVT  | Gegevens uit een niet-geauditeerde jaarrekening | 29/11/2022 | De ondernemingen Aeterra, Aeterra Construct & Aeterra Land zijn opgericht in 2021. De eerste jaarrekening eindigt op 29/11/2022.<br><br>Een gemiddelde werd berekend aan de hand van de geconsolideerde situatie per 29/11/2022 en 31/07/2023. | 2 | 5 | Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5 |
|  | NVT  |   |            |  |   |   |   |
|  | 9,7% |   |            |  |   |   |   |
|  | 6,8% |   |            |  |   |   |   |
| Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders) | NVT  | Gegevens uit een niet-geauditeerde jaarrekening | 29/11/2022 | De ondernemingen Aeterra, Aeterra Construct & Aeterra Land zijn opgericht in 2021. De eerste jaarrekening eindigt op 29/11/2022.<br><br>Een gemiddelde werd berekend aan de hand van de geconsolideerde situatie per 29/11/2022 en 31/07/2023. | 5 | 5 | Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5                    |
|  | NVT  |   |            |  |   |   |   |
|  | +1,8 |   |            |  |   |   |   |
|  | +1,8 |   |            |  |   |   |   |

|                     |             |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|
| <b>SCORE TOTAAL</b> | <b>3,31</b> |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|

### 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 aanbieder / totaal passief)        | 15,2%  | Evaluatie Ecco Nova         | 31/07/2023              | De financieringsbronnen van het project Ferentino zijn toegevoegd aan de schulden opgenomen in de recente boekhoudkundige situatie per 31/07/2023. | 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 aanbieder | 50,2%  | Evaluatie Ecco Nova         | 31/07/2023              |  | 3     | 5      | 0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5  |

|                     |             |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|
| <b>SCORE TOTAAL</b> | <b>2,33</b> |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|

### Evaluatie van het gefinancierde project

|  | Waarde         | Oorsprong van de informatie | Datum van de informatie | Commentaar  | Score | Weging | Commentaar  |
|--|----------------|-----------------------------|-------------------------|---|-------|--------|---|
| Type gefinancierd project  | Vastgoed       |                             |                         |   | 3     | 10     | Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2 |
| Niveau van projectontwikkeling   | Met vergunning |                             |                         | De bouwfase van het project begint in Q4 2023/ Q1 2024.   | 5     | 10     | Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0   |
| Complexe juridische en financiële regelingen   | /              |                             |                         | Eenvoudig: de opgehaalde fondsen worden geleend aan de onderneming die het project ontwikkeld.                        | 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)        | 15,2%          |                             | 31/07/2023              | De ratio werd berekend aan de hand van de geconsolideerde recente boekhoudkundige situatie per 31/07/2023.            | 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 aanbieder | 50,2%          |                             | 31/07/2023              | De ratio werd berekend aan de hand van de geconsolideerde recente boekhoudkundige situatie per 31/07/2023.            | 3     | 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   | 28,55%         |                             |                         |   | 2     | 10     | Uitsluiting onder 20%: 20 tot 25% = 1; 26 tot 35% = 2; 36 tot 40% = 3; 40 tot 45% = 4; + 45% = 5.   |
| Ratio Loan-to-Value  | 77,97%         |                             |                         | Exclusief Verzaking recht van natrekking (de grondwaarde is niet opgenomen in de financiële opbrengsten van Aeterra). | 2     | 5      | 0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1   |
| Ratio loan-to-cost   | 94,99%         |                             |                         | Exclusief Verzaking recht van natrekking (de grondwaarde is niet opgenomen in de financiële opbrengsten van Aeterra). | 3     | 5      | 0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1   |
| Schulddekkingspercentage (DSCR) min.   | NVT            |                             |                         |   |       |        | 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   | 100,0%         |                             |                         |   | 5     | 0      | Uitsluiting onder 100%.   |
| Niveau van commercialisatie  | 26,3%          |                             |                         |   | 3     | 10     | 0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5  |
| Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd   | NVT            |                             |                         |   |       |        |   |

|                     |             |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|
| <b>SCORE TOTAAL</b> | <b>3,07</b> |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|-------------|--|--|--|--|--|--|

| Kenmerken van de lening  |                 |                             |                         |  |       |        |   |
|--|-----------------|-----------------------------|-------------------------|--|-------|--------|---|
|  | Waarde          | Oorsprong van de informatie | Datum van de informatie | Commentaar                                 | Score | Weging | Commentaar  |
| Gebruik van middelen   |                 |                             |                         | Gedeeltelijke financiering van de bouwfase | 5     | 3      | Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité  |
| RespijtpERIODE voor rente  | 0 tot 3 maanden |                             |                         |  | 5     | 2      | Rente begint op 01/12/2023. 0 tot 3 maanden = 5; 4 tot 6 maanden = 4; 7 tot 9 maanden = 3; 10 tot 12 maanden = 2; 13 tot 15 maanden = 1 |
| Type terugbetaling   | Bullet          |                             |                         |  | 2     | 3      | Constance kapitaalaflossing = 5; Constance jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2                       |
| Looptijd van de lening   | 36 maanden      |                             |                         |  | 4     | 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>3,92</b>     |                             |                         |  |       |        |   |
| De kredietwaardigheid van de garant                                |                 |                             |                         |  |       |        |   |
|  | Waarde          | Oorsprong van de informatie | Datum van de informatie | Commentaar                                 | Score | Weging | Commentaar  |
| Verhouding eigen vermogen / geleend bedrag                         | NVT             |                             |                         |  |       |        | Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5                               |
| Score CreditSafe   | NVT             |                             |                         |  |       |        | Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20  |
| <b>SCORE TOTAL</b>   |                 |                             |                         |  |       |        |   |
| Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid              |                 |                             |                         |  |       |        |   |
|  | Waarde          | Oorsprong van de informatie | Datum van de informatie | Commentaar                                 | Score | Weging | Commentaar  |
| Type zekerheid   | NVT             |                             |                         |  |       |        | 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                 | NVT             |                             |                         |  |       |        | Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5                                       |
| Liquiditeit van onderpand  | NVT             |                             |                         |  |       |        | Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité  |
| <b>SCORE TOTAL</b>   |                 |                             |                         |  |       |        |   |
| Samenvatting van evaluatiecriteria                                 |                 |                             |                         |  |       |        |   |
|  |                 |                             |                         |  | Score | Weging | Commentaar  |
| Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt                       |                 |                             |                         |  | 2,82  | 3      |   |
| Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden |                 |                             |                         |  | 3,31  | 5      |   |
| Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf |                 |                             |                         |  | 2,33  | 5      |   |
| Projectscore   |                 |                             |                         |  | 3,07  | 2      |   |
| Score leningkenmerken  |                 |                             |                         |  | 3,92  | 3      |   |
| Score voor kredietwaardigheid van de garant                        |                 |                             |                         |  | 0,00  | BONUS  | NVT   |
| Score garantiewaarde   |                 |                             |                         |  | 0,00  | BONUS  | NVT   |
| <b>SCORE EINDTOTAAL</b>  | <b>3,03</b>     |                             |                         |  |       |        |   |

**RISICOSCORE**

**3**

### Risicocategorisering en tariefmatching

CATEGORIE 1

Totale score hoger dan 4 => percentage tussen 4 en 6%.

CATEGORIE 2

Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 6 en 8%.

CATEGORIE 3

Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 8 en 9%.

CATEGORIE 4

Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage tussen 9 en 11%.

CATEGORIE 5

Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

**Ecco Score Vastgoed**

| Criteria  | Waarde    | Punten      | Commentaar   |
|---|-----------|-------------|--|
| <b>Environment (E)</b>  |           |             |  |
| <b>1. Type constructie</b>  |           |             |  |
| Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein   | NVT       | 30          |  |
| Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein  | NVT       | 35          |  |
| Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen                     | NVT       | 40          |  |
| Lichte renovatie (frames)   | NVT       | 40          |  |
| Sloop/ nieuwe heropbouw   | JA        | 45          | Het slopen van een bestaande hoeve en constructie van een meergezinswoning met 20 appartementen en 1 handelsruimte.  |
| Uitbreiding van het gebouw  | NVT       | 50          |  |
| Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)  | NVT       | 55          |  |
| <b>2. Mobiliteit</b>  |           |             |  |
| Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble   | 8,5       | 8,5         | Residentie Ferentino is gelegen in Dilbeek. Een zeer mooie gemeente in de groene rand rond Brussel en de perfecte uitvalsbasis voor werk en vrije tijd.<br><br>Binnen een straal van 3km vind je winkels, scholen, sport, cultuur, natuur, restaurants én zelfs 1 van de grootste wellnesscentra van België. |
| Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit                              | JA        | 10          | De site beschikt over een ruime fietsstalling in de ondergrondse verdieping + buitenstalling.  |
| <b>3. Energie</b>   |           |             |  |
| Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)                      | JA        | 10          | De appartementen worden op een efficiënte en duurzame manier van energie voorzien. (BEN)   |
| Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)                     | NVT       | 5           |  |
| Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 170 (EPB C en lager)                   | NVT       | 0           |  |
| <b>4. Waterbeheer</b>   |           |             |  |
| Intelligent regenwaterbeheer  | NVT       | 5           |  |
| <b>5. Constructiemethode</b>  |           |             |  |
| Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen   | NVT       | 10          |  |
| <b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>                                 |           |             |  |
| Lager dan 45%   | NVT       | 0           |  |
| Goed of beter dan 45%   | NVT       | 10          |  |
| Zeer goed of meer dan 55%   | NVT       | 20          |  |
| Uitstekend of meer dan 65%  | NVT       | 30          |  |
| Uitmundend of meer dan 85%  | NVT       | 40          |  |
| <b>SOCIAL (S)</b>   |           |             |  |
| Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)                      | JA        | 3           | Grote gemeenschappelijke tuin.   |
| Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.) | NVT       | 10          |  |
| Verhuur aan een sociale makelaar  | NVT       | 10          |  |
| <b>GOUVERNANCE (G)</b>  |           |             |  |
| <b>Profiel van de kredietnemer</b>  |           |             |  |
| Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk                    | NVT       | 10          |  |
| Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied                                  | NVT       | 10          |  |
| <b>Ecco score</b>   | <b>77</b> | <b>Goed</b> |  |

**Categorisering van de Ecco-score**

Onvoldoende

Voldoende

Goed

Zeer goed

Uitstekend

Ecco score minder dan 60

Ecco score tussen 60 en 70

Ecco score tussen 70 en 80

Ecco score tussen 80 en 90

Ecco score boven 90