

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

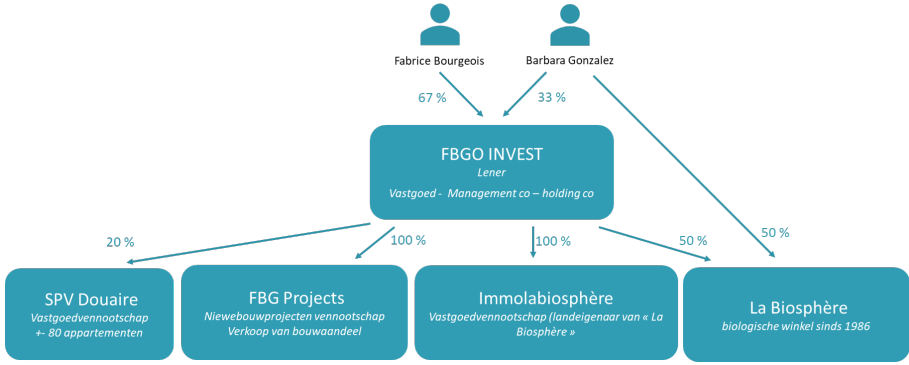
Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00025011 Dit aanbod maakt deel uit van een fondsenwerving door FBGO INVEST voor een totaalbedrag van € 850.000, dat zal worden opgehaald door de huidige uitgifte van € 600.000 en door de uitgifte van een Helpende Hand Lening van € 250.000.
Projecteigenaar en naam van het project	FBGO INVEST (0644.856.790) La Biosphère
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De streefbedrag die globaal en cumulatief moet worden behaald in het kader van de fondsenwerving van FBGO INVEST is vastgesteld op € 500.000, zonder succesdrempel die specifiek is voor elk van de aanbiedingen. Het maximumbedrag dat via dit financieringsaanbod kan worden opgehaald is € 600.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum is vastgelegd op 29/03/2025 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject
-----	---

	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: FBGO INVEST Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0644.856.790
	Rechtsvorm	Besloten vennootschap
	Contactgegevens	Website: na Adres van de hoofzetel : Vivier Hanquet 16, 1390 Grez-Doiceau E-mailadres : fabricebourgeois73@hotmail.com Telefoonnummer : +32 475 56 56 22
	Eigendom	FBGO INVEST is een vastgoedontwikkelingsbedrijf dat in 2015 is opgericht door Fabrice Bourgeois, die al bijna 30 jaar actief is op dit gebied, en dat mede-eigendom is van zijn vrouw, Barbara Gonzalez.  <pre> graph TD FB[Fabrice Bourgeois 67%] --> FBGO[FBGO INVEST Lener Vastgoed - Management co - holding co] BG[Barbara Gonzalez 33%] --> FBGO FBGO -- 100% --> SPV[SPV Douaire Vastgoedvennootschap +/- 80 appartementen] FBGO -- 100% --> FBG[FBG Projects Nieuwbouwprojecten vennootschap Verkoop van bouwdeel] FBGO -- 100% --> Immo[Immolabiosphère Vastgoedvennootschap (landeigenaar van « La Biosphère »)] FBGO -- 50% --> LaBio[La Biosphère biologische winkel sinds 1986] SPV -- 20% --> FBG </pre>
	Bestuur	Fabrice Bourgeois, een directeur van FBGO INVEST, heeft bijna 30 jaar ervaring in de ontwikkeling van woningen, waarvan bijna 10 jaar bij FBGO INVEST.
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Fabrice Bourgeois, bestuurder van FBGO INVEST, verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring van Fabrice Bourgeois van deze bovengenoemde personen met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in bijlage I. De verklaring van elke verantwoordelijke persoon is in overeenstemming met artikel 23, paragraaf 9 van Verordening (EU)2020/1503.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten FBGO Invest heeft met succes een aantal projecten afgerond, waaronder : • Arsène Matton in Chaumont-Gistoux, rue Arsène Matton 18 tot 30. Dit project omvat de ontwikkeling van een privéwoonerf binnen een bouwblok, bestaande uit 7 woningen, met 2 vrijstaande villa's, 4 halfopen bebouwingen, en 1 gesloten bebouwing, verbonden via een privéweg. Het terrein werd aangekocht in juni 2015 nadat de bouwvergunning verkregen was. • O-Braine in Eigenbrakel, chaussée d'Ophain 185. Dit project omvat de bouw van een appartementsgebouw met 7 appartementen (met 3 slaapkamers, 2 badkamers en een groot balkon), aangevuld met 6 garageboxen en 7 kelderbergingen binnenin het gebouw. De ontwikkelde bovengrondse oppervlakte bedraagt ongeveer 1.000 m². De residentie beschikt ook over buitenparkings, een mooie gemeenschappelijke tuin, en 290 m² kelderruimte. • Clos du Verger in Waterloo, chaussée de Bruxelles 628. Dit project betreft de aanleg van een privéwoonerf binnen een bouwblok, met 8 woningen: 4 vrijstaande villa's en 4 halfopen bebouwingen, met een privéweg. Aan de straatzijde werd ook een gebouw met 2 duplexappartementen (2 en 3 slaapkamers) neergezet, elk met een garagebox. • Aulnaie in Waver, Allée de l'Aulnaie 9-11. Dit project bestaat uit twee moderne vrijstaande villa's met plat dak, grote raampartijen en overdekte terrassen, gelegen op een exclusieve locatie (Bois du Val) in Waver.	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar • Hyperlink naar de voorlopige niet-geauditeerde niet-geconsolideerde jaarrekening van FBGO INVEST op 31/12/2024	

e)

Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar

		31/12/2023	31/12/2024*
i)	Omzet	810.175,62 €	300.256,51 €
ii)	Jaarlijkse nettowinst	15.262,67 €	300.256,51 €
iii)	Totale activa	4.003.283 €	3.872.048 €
iv)	Brutomarge	100.014,04 €	318.188,04 €
v)	Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV : 941.792 € Schulden : 3.061.491 € Solvabiliteit* : 30% * Inclusief rekeningen-courant voor aandeelhouders	EV : 1.242.049 € Schulden : 2.630.161 € Solvabiliteit* : 37% * Inclusief rekeningen-courant voor aandeelhouders
vi)	Quick ratio; debt service coverage ratio	8,26	42,79
vii)	Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	91.915 €	313.850 €
viii)	Rendement op eigen vermogen	1,6%	24,2%
ix)	Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	NA	NA

f)

Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken

	LA BIOSPHERE	LANZI	BERCUIT		OTTIGNIE S	Douaire
Aard van de grondrechten	Aankoop	Aankoop & afstand recht natrekking (ARN) in ruil voor 2 appartementen		Aankoop	Aankoop	Aankoop & ARN
Entiteit waarin de grond wordt ondergebracht	FBGO INVEST	FBGO INVEST	FBGO INVEST	Eigendom FB en zijn echtgenote FBGO INVEST	FBGO INVEST	FBGO INVEST
Ligging	Chaussée de Huy, 19 1325 Chaumont-Gistoux	Chaussée de Huy 197-199 1325 Chaumont-Gistoux		Vivier Hanquet 16 1390 Graven	Chaussée de la Croix - Rue du Viaduc 1340 Ottignies-Louvain-La-Neuve	Ruelle de la Cure - Avenue de la Tannerie - Avenue Provinciale 1340 Ottignies-Louvain-La-Neuve
Programma	Afbraak en heropbouw van 3 handelsruimtes en 7 appartementen	Afbraak en heropbouw van 4 handelsruimtes en 11 appartementen	Renovatie van een bestaande villa	Aankoop van een bouwgrond en constructie van een eigen woning Kavel 109	Aankoop bouwgrond voor wederverkoop Kavel 113	Bouw van 5 huizen in OLLN in 3 fasen (1 - 2 - 2)
						Afbraak en heropbouw gebouw met 77 appartementen en 2 handelsruimtes op

								gelijkvloers Le Douaire
Aantal voorziene kavels	9	15	1	-	-	5	77	
Stedenbouwkundige vergunning	Geen beroep meer mogelijk	Geen beroep meer mogelijk	Nvt	Aanvraag ingediend - lopende	Geen beroep meer mogelijk	Geen beroep meer mogelijk	In ontwikkeling	
- La Biosphère: een vastgoedontwikkelingsproject dat de bouw omvat van een gebouw (blok B) bovenop een bestaand gebouw en de bouw van twee gebouwen (blokken A en C) met een commerciële begane grond en appartementen en kantoren op de bovenste verdiepingen. Het project nadert zijn voltooiing en een deel van de Ecco Nova-financiering zal worden gebruikt om de extra kosten te financieren. - Lanzi: een project voor het slopen en herbouwen van 4 winkelpanden en 11 appartementen in Chaumont-Gistoux. - Bercuit: een project om een villa in een prestigieuze wijk in Waals-Brabant te renoveren en een deel van de bouwrijpe grond te verkopen. - Ottignies: project voor de bouw van 5 huizen in verschillende fasen in Ottignies. - Douaire : vastgoedontwikkelingsproject in Ottignies voor de bouw van 77 appartementen in de buurt van het centrum van Douaire. De projecteigenaar en zijn partners willen de grond verkopen zodra de bouwvergunning is verkregen.								
Projectbegroting en financieringsstructuur								
			FGBO Invest					
Gebruik					Midellen			
Projecten	Descriptie	Bedrag				Bedrag	%	
LA BIOSPHERE	Extra kosten voor het inrichten van de keuken en cateringbalie.	300.000,00 €				€	0%	
LANZI	Start van de bouw van het project.	200.000,00 €		Ecco Nova - Dette subordonnées		€	71%	
OTTIGNIES	Start van de bouw van de eerste 2 huizen.	200.000,00 €				€	0%	
X5GROUP	Studiekosten voor bouwaanvraag	20.000,00 €		Ecco Nova - Prêt Coup de Pouce		€	29%	
BIÈRGES	Bouwvergunning afgerond en grond aangekocht.	130.000,00 €				€	0%	
		850.000,00 €				€	100%	

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

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	500.000 €
	Naast dit aanbod wil FBGO INVEST een HELPENDE LENING van €250.000 verkrijgen via Ecco Nova. Deze HULPLENING zal aan FBGO INVEST worden verstrekt om de bovengenoemde projecten te financieren.	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 04/07/2025 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 29/07/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 12/08/2025 om 23:59 uur als de algemene streefbedrag (€500.000) wordt bereikt op 29/07/2025 om 23:59 uur. De aanbodzi zal vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de streefbedrag op 29/07/2025 om 23:59 uur niet is bereikt, wordt het opgehaalde geld aan de investeerders teruggegeven. Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor de aanbieding te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen.

		In geval van annulering ontvangt de investeerder, indien het bedrag van de investering en de inschrijfkosten door de investeerder zijn betaald, het bedrag van de investering en de inschrijfkosten volledig terug.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	600.000 €
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	FBGO INVEST heeft €1.890.621 aan eigen vermogen toegezegd aan La Biosphère en €500.000 aan het Bercuit project.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 31/12/2024 verklaart FBGO INVEST : Dat haar eigen vermogen (rekeningen 10/15) € 16.255.737 bedroeg ; - Dat haar schuld (rekening 17/49) € 2.630.161 bedraagt, waarvan : - Schulden op lange termijn (rekening 17): € 2.356.336 ; - Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (rekening 42) : -47.939 € - Financiële schulden (rekening 43): € 19.645 ; - Belastingsschulden: € 36.824 ; - Rekening-courant van de vennoten: € 187.175. Na dit aanbod zal de schuld toenemen met €600.000 als het maximumbedrag van het aanbod wordt verhoogd (€600.000). Als het maximumbedrag van de <i>Prêt Coup de Pouce</i> aanbidding naast deze aanbidding wordt bereikt (€250.000), zal de schuld toenemen met €850.000.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: i) De afhankelijkheden van het project, zoals de financiering, juridische aspecten, licenties, auteursrechten; ii) Het optreden van ongunstige scenario's met negatieve gevolgen; iii) De technologische vooruitgang van concurrenten of concurrerende producten; iv) De risico's met betrekking tot de projecteigenaar.
Type 2	Risico verbonden aan de sector De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. In het bijzonder : • Risico's verbonden aan de toestand van de vastgoedmarkt • Risico's verbonden aan stijgende rentevoeten
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: a) Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; b) Een slecht management; c) Een gebrek aan ervaring; d) Fraude; e) Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; f) Een mislukte productlancering; g) Onvoldoende kasstroom; h) De mogelijkheid om de banklening om te zetten in een investeringslening voor het Biosphère-project.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.
Type 5	Risico op faling van het platform

	Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen. Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke lening die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt bijgevolg ondergebracht in een afzonderlijk compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE, waarmee een specifiek daartoe geopende 5 rekening overeenstemt, en wordt onderworpen aan een passende boekhoudkundige verwerking, waarbij de boekhouding van ECCO NOVA FINANCE per compartiment wordt gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat, in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de fondsen in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zullen worden aangewend voor de uitvoering door de Projecteigenaar van zijn verplichtingen tegenover de Investeerders, met uitsluiting van de rest van het vermogen van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder van de andere compartimenten. Het risico op een volledig of gedeeltelijk verlies van het kapitaal is bijgevolg voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de investeerder kiest zijn geld te lenen via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment. Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er bestaat een risico dat verband houdt met het gebrek aan een liquide publieke markt en met beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligatie(s) door te verkopen.
Type 7	Andere risico's Er bestaan risico's die de Projecteigenaar onder andere niet in de hand heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van de regelgeving. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor de beleggingsinstrumenten: • Bullet-lening • Risico's verbonden aan de achterstelling • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid en verplichting van vervroegde aflossing

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: 600.000 €. <u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u> De lening is achtergesteld aan bankleningen. In het geval van concurrentie tussen de schuldeisers van de Project Sponsor voor het einde van de looptijd van de lening, zal de vordering van Ecco Nova Finance pas worden gehonoreerd na betaling van die van de andere preferente schuldeisers. Aan de andere kant heeft de lening een preferente rang ten opzichte van de terugbetaling van aandeelhoudersleningen, die in ieder geval niet kunnen worden terugbetaald totdat de door Ecco Nova Finance verstrekte lening volledig is terugbetaald.
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt 500 €. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt 500 € De maximale inschrijvingswaarde bedraagt 500.000 €

c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard				
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ (“Hoe te beleggen”). Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de belegger een bevestigingse-mail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving worden uitgevoerd.				
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: Het bereiken van de streefbedrag voor fondsenwerving, d.w.z. 500.000 €, aan het einde van de Inschrijvingsperiode. Deze voorwaarden worden uiterlijk op 29/07/2025 opgeheven. Ecco Nova verzorgt geen bewaarneming.				
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)					
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Nee	Nee	Nee	Nee	Ja
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	Fabrice Bourgeois	Barbara Gonzalez	Fabrice Bourgeois	Barbara Gonzalez	Immolabiosphère
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	Eerste rang op grond ter waarde van EUR 375.000		Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling	Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling	Medeschuldenaarschap
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)					
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing				
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing				
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd					
	Nominale rentevoet	De bruto interestvoet is 9%. Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks terugbetaald. In geval van laattijdige terugbetaling wordt dit tarief verhoogd met 5% over de overeenkomstige periode van vertraging. Er is roerende voorheffing van toepassing op de rente die worden ontvangen op de leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is definitief, wat betekent dat de investeerder deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.				
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	15/08/2025				
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage				
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks terugbetaald. <u>Mogelijkheid tot vervroegde aflossing:</u> De FBGO INVEST heeft de mogelijkheid om de lening die hem/haar vanaf de 13e maand is toegekend geheel of gedeeltelijk terug te betalen zonder enige vergoeding voor herinvestering. Volgens de voorwaarden van de prêt coup de pouce: De lening kan, indien van toepassing, vervroegd worden terugbetaald. Verplichting tot vervroegde aflossing:				

	In het geval van vrijgave (verkoop van de grond waarop Ecco Nova Finance een hypotheek van 1e rang heeft), is FBGO INVEST verplicht een van de volgende twee opties uit te oefenen. Ofwel betaalt de projecteigenaar de lening terug met 95% van de netto-opbrengst van de verkoop. Of hij geeft een andere garantie met een minimale waarde die op eigen kosten wordt getaxeerd op EUR 375.000, onder voorbehoud van goedkeuring door Ecco Nova.
Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten Geen
d)	Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) Niet van toepassing.

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

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: - De administratieve kosten van € 15 inclusief btw. - Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/project/la-biosphere
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com .

BIJLAGEN:

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

BIJLAGE I : Indicatief aflossingschema

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 600.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	9,00%
Terugbetalingsvorm	Remboursement du capital in fine (bullet)

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
15/08/2025	- €			600.000,00 €
15/08/2026	54.000,00 €	54.000,00 €	- €	600.000,00 €
15/08/2027	54.000,00 €	54.000,00 €	- €	600.000,00 €
14/08/2028	54.000,00 €	54.000,00 €	- €	600.000,00 €

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Fabrice Bourgeois, bestuurder van FBGO INVEST, verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van 02/07/2025 te Grez-Doiceau

Naam, Voornaam

Fabrice Bourgeois

Handtekening

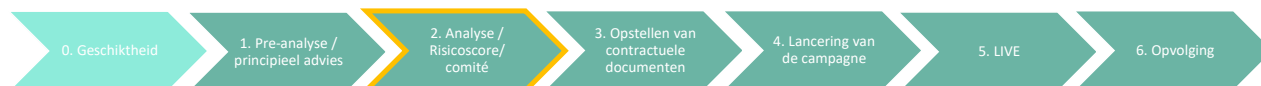
Fabrice Bourgeois
Fabrice Bourgeois (Jul 2, 2025 16:55 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE La Biosphère OPGESTELD OP 14/05/2025

INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevende projecten mogelijk te maken. Om dit te realiseren, hanteren we niet alleen een duurzaamheidsbeoordeling, die het onderwerp is van onze eigen methodologie, maar ook een robuust en transparant risicoscoringsstelsel dat ons in staat stelt om het standaardrisico van elk project zo nauwkeurig mogelijk te beoordelen en dat ervoor zorgt dat onze investeerders volledig op de hoogte zijn voordat ze investeringsbeslissingen nemen.

De methodologie is gebaseerd op verschillende belangrijke fasen: een strenge voorselectie door onze investment managers, een grondige analyse gevolgd door een evaluatie op basis van een reeks gediversifieerde criteria die worden gewogen door onze analisten, en ten slotte een besluitvormingsproces door ons interne investeringscomité, eventueel aangevuld met externe experts.



Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova

Onze aanpak combineert kwantitatieve en kwalitatieve criteria om een zo volledig mogelijke risicobeoordeling te bieden.

Deze methodologie voldoet aan de eisen van de European Banking Authority (EBA) en wordt regelmatig beoordeeld door analisten en het management met het oog op voortdurende verbetering.

Onze methodologie dient accuraat, betrouwbaar en up-to-date te zijn en in verhouding te staan tot de omvang, het type en de looptijd van de voorgestelde leningen en tot de kenmerken van de projecten en hun ontwikkelaars.

Het doel van de methodologie is om te beoordelen in hoeverre de projectontwikkelaar in staat is om aan zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen te voldoen.

De documenten en beslissingen met betrekking tot risicoscores worden bewaard tot minimaal 5 jaar nadat de lening volledig is terugbetaald.

METHODOLOGIE

Onze methodologie is gebaseerd op een beoordelingsmodel dat statistische technieken en beoordelingselementen in het besluitvormingsproces integreert.

- ✓ Elk beoordelingscriterium krijgt een score van 1 tot 5 ;
- ✓ Elk criterium krijgt een gewicht van 1 tot 10;
- ✓ De criteria worden ingedeeld in groepen en aan elke groep wordt een gewicht toegekend (met uitzondering van de groepen die betrekking hebben op zekerheden);
- ✓ Voor elke groep wordt een gewogen gemiddelde van de punten berekend;
- ✓ Een gewogen gemiddelde van de punten voor de verschillende groepen (behalve voor de groepen met betrekking tot zekerheden) wordt berekend om een resultaat tussen 1 en 5 te verkrijgen;
- ✓ Het bekomen resultaat wordt verhoogd op basis van de score verbonden aan eventuele zekerheden.

Hoe hoger de score, hoe lager het risico op wanbetaling.

Elke score komt overeen met een risiconiveau van 1 tot 5 (zie onderstaande tabel).



De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova.

Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.

Het is belangrijk om op te merken dat, hoewel onze methodologie voor risicoscores is gebaseerd op een welomschreven kader, het gewicht dat aan elk beoordelingscriterium wordt toegekend van geval tot geval kan worden aangepast naar het oordeel van het Kredietcomité.

In dergelijke gevallen zal de betreffende parameter het onderwerp zijn van een ondersteunende toelichting.

Deze flexibiliteit wordt uitsluitend gebruikt om het risico dat inherent is aan het project in kwestie beter weer te geven. Dankzij deze aanpak kan Ecco Nova reageren en zich aanpassen aan de specifieke kenmerken van elk project,

waardoor een nauwkeurigere en betrouwbaardere beoordeling wordt gegarandeerd.

A. INFORMATIEBRONNEN

De gegevens die zijn gebruikt om deze score vast te stellen zijn afkomstig van verschillende duidelijk geïdentificeerde en geregistreerde bronnen, namelijk :

- Ecco Nova's eigen beoordeling
- Gegevens verstrekt door de projectontwikkelaar (het "management")
- Openbare gegevens
- Boekhoudkundige gegevens, al dan niet geauditeerd
- Gegevens uit onafhankelijke deskundigenrapporten van derden
- Gegevens van financiële informatieverstrekken, zoals CreditSafe

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

Als onderdeel van onze beoordeling krijgt elk project een risicoscore van 1 tot 5, die direct gekoppeld is aan de waarschijnlijkheid dat het project in gebreke valt. Onderstaand vindt u een overzicht van de scores:



RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Projecten in deze categorie vertegenwoordigen het laagste risiconiveau en worden beschouwd als zeer stabiel met een uitstekende terugbetalingscapaciteit.

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Hoewel deze projecten een iets hoger risico met zich meebrengen, blijven ze grotendeels betrouwbaar en hebben ze een goede financiële capaciteit.

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Deze projecten hebben een middelmatig risiconiveau. Hoewel ze over het algemeen solide zijn, kunnen schommelingen in hun interne of externe omgeving hun terugbetalingscapaciteit beïnvloeden.

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

Projecten in deze categorie vereisen speciale aandacht. Ze kunnen nog steeds worden gefinancierd, maar gaan gepaard met een hoger risiconiveau, dat wordt gecompenseerd door een hogere rente.

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

Elk project dat deze score krijgt, wordt als te riskant beschouwd om via ons platform te worden gefinancierd en wordt daarom uitgesloten van onze selectie.

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag

De looptijd van de lening

De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)

Eventuele garanties

Alle kosten die gepaard gaan met het opzetten en beheren van de financieringstransactie voor het opzetten en beheren van de participatieve financiering, in termen van hun impact op de winstgevendheid en de cashflow van het gefinancierde project.

Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar

De marktomstandigheden op het moment dat de aanbieding wordt uitgegeven tot aan de vervaldatum

hebben een directe invloed op de risicoscore en dus op de in rekening gebrachte rentevoet.

De netto actuele waarde en strategie van de projectontwikkelaar lijken ons niet van toepassing en worden niet direct meegenomen in onze methodologie.

Hoe hoger de risicoscore, hoe hoger de kans op wanbetaling en hoe hoger de aangeboden rentevoet.

Daarnaast kunnen bepaalde individuele criteria, zoals 'Loan to Value' of kredietwaardigheid, het geleende bedrag beperken.

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

Deze bandbreedtes worden regelmatig bijgewerkt, ten minste elke 3 maanden, om rekening te houden met wijzigingen in de risicovrije rente en de marktomstandigheden.

Het exacte toegepaste percentage wordt vervolgens op discretionaire basis vastgelegd door het Kredietcomité, rekening houdend met de specifieke bandbreedte voor de risicocategorie en de marktomstandigheden.

[illegible]

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)					1	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
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)					4	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)				Aankoop van een gebouw dat in 2023 wordt verkocht.	4	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)					2	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)					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
SCORE TOTAAL	3,38						

Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	36,9%				4	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	54,5%			EV : 1.242k Rekening courant : 187k Ecco Nova : 850k --> Quasi EV : 3.031k	3	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
SCORE TOTAAL	3,67						

Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project					4	5	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3;
Niveau van projectontwikkeling					3	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen					3	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)							Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding							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							Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value							0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost							0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.							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							Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie							0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5

Ecco Score					4	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL	3,40						
Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen					1	3	Score naar oordeel van de analist en het Constante kapitaalaflossing = 5; 0 tot 24 maanden = 3; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 maanden = 2
Type terugbetaling					2	3	
Looptijd van de lening					4	5	
SCORE TOTAAL	2,64						
Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing.							
De kredietwaardigheid van de garant, onderneming La Biosphère							
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid				Land met vergunning	5	5	Hypotheek rang 1 = 5; Hypotheek rang 2 uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; 60% = 5 Score naar het oordeel van de analist en
Loan-to-value ratio van in garantie gegeven activa				BEOORDELING VAN DE WAARDE (Cf. Artikel 10 RTS)	1	10	
Liquiditeit van onderpand					1	5	
Volatiliteit van de waarde van de onderligende waarde					3	5	
SCORE TOTAL	2,20						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					2,85	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,38	2	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					3,67	2	
Projectscore					3,40	5	
Score leningenkenmerken					2,64	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					0,00	BONUS	
Score garantiewaarde					2,20	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,38						

RISICOCATEGORIE	3
-----------------	---

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

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,2	7,2	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit		10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	5	5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatiece vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	10	10	

Ecco score	82	Zeer goed
------------	----	-----------

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