

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 BELEGERS

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.

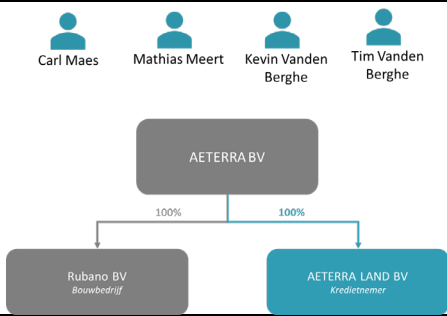
Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00025010
Projecteigenaar en naam van het project	AETERRA LAND
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	Streefbedrag van de campagne is 500.000 € en het maximaal op te halen bedrag is 525.000 €.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 01/08/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 08/08/2025 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: AETERRA LAND BV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0775.341.091

	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap																	
	Contactgegevens	Website: https://aeterra.be/ Adres van de hoofzetel: Koperstraat 1, boîte B, 9830 Sint-Martens-Latem E-mailadres: carl@aeterra.be Telefoonnummer: 0499 72 59 22																	
	Eigendom	AETERRA SRL bezit 100% van AETERRA LAND SRL. AETERRA LAND SRL is het vastgoedonderneming voor AETERRA SRL, terwijl Rubano SRL verantwoordelijk is voor de bouw van het project. 																	
	Bestuur	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Naam</th><th>Registratienummer</th><th>Functie</th><th>Vaste vertegenwoordiger</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WGS</td><td>0898.361.441</td><td>Bestuurder</td><td>Carl Maes</td></tr> <tr> <td>M & M CONSULTANCY</td><td>0875.659.778</td><td>Bestuurder</td><td>Mathias Meert</td></tr> <tr> <td>UNIMONTIS</td><td>0833.421.129</td><td>Bestuurder</td><td>Kevin et Tim Vanden Berghe</td></tr> </tbody> </table>		Naam	Registratienummer	Functie	Vaste vertegenwoordiger	WGS	0898.361.441	Bestuurder	Carl Maes	M & M CONSULTANCY	0875.659.778	Bestuurder	Mathias Meert	UNIMONTIS	0833.421.129	Bestuurder	Kevin et Tim Vanden Berghe
Naam	Registratienummer	Functie	Vaste vertegenwoordiger																
WGS	0898.361.441	Bestuurder	Carl Maes																
M & M CONSULTANCY	0875.659.778	Bestuurder	Mathias Meert																
UNIMONTIS	0833.421.129	Bestuurder	Kevin et Tim Vanden Berghe																
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Carl Maes en Mathias Meert verklaren 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. Carl Maes en Mathias Meert hebben Ecco Nova informatie over het project en de projectontwikkelaar verschaft. De verklaring van Carl Maes en Mathias Meert 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 II.																		
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Aeterra is een jonge vastgoedontwikkelaar uit de regio Gent, die actief is in de ontwikkeling van residentiële projecten en kmo-units. Aeterra ontstond uit de samenwerking tussen vier professionals uit de vastgoedsector, met een gedeelde ambitie: kwalitatieve, duurzame en innovatieve woonprojecten en kmo-parken aanbieden. AETERRA LAND SRL is de vastgoedonderneming van de Groep, via welke AETERRA SRL gronden verwerft met het oog op de ontwikkeling van vastgoedontwikkelingsprojecten.																		
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar AETERRA LAND SRL : voorlopige jaarrekening 31/12/2024 (LINK) en gecontroleerde jaarrekening 29/11/2023 (LINK). AETERRA SRL : voorlopige jaarrekening 31/12/2024 (LINK).																		

e)	Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar			
		29/11/2022	29/11/2023	31/12/2024
i)	Omzet	€ 2.755.979	€ 1.461.541	€ 1.116.029
ii)	Jaarlijkse nettowinst	€ 701.522	€ 227.280	-€ 30.823
iii)	Totale activa	€ 3.020.011	€ 4.874.977	€ 3.913.967
iv)	Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	€ 1.282.922	€ 760.102	€ 307.080
		€ 972.595	€ 436.700	€ 182.729
		€ 972.595	€ 436.700	€ 182.729
v)	Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	47,4%	19,6%	23,6%
vi)	Quick ratio; debt service coverage ratio	5,02	6,49	147,68
vii)	Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 972.595	€ 436.700	€ 182.729
viii)	Rendement op eigen vermogen	97%	24%	-3%
ix)	Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	NA	NA	NA
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Het project Urbino betreft de aankoop van een terrein van 3.420 m ² met een verkavelingsvergunning, gelegen in de Salisburylaan 54 te Merelbeke-Melle, een aangrenzende gemeente van Gent. Het globale project dat Aeterra voor ogen heeft, bestaat uit de bouw van 27 appartementen/studio's langs de Salisburylaan en 4 eengezinswoningen langs de Ruitersstraat.			

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 €																
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener																	
	<table><tr><th>Soort aanbod en aangeboden instrumenten</th><th>Datum van voltooiing</th><th>Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag</th><th>Andere relevante informatie, indien van toepassing</th></tr><tr><td>Obligatie</td><td>01/09/2029</td><td>200.000 €</td><td>Prêt Ecco Nova</td></tr><tr><td>Obligatie</td><td>01/03/2026</td><td>425.000 €</td><td>Prêt Ecco Nova</td></tr><tr><td>Obligatie</td><td>04/09/2024</td><td>225.000 €</td><td>Prêt Look&Fin</td></tr></table>	Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing	Obligatie	01/09/2029	200.000 €	Prêt Ecco Nova	Obligatie	01/03/2026	425.000 €	Prêt Ecco Nova	Obligatie	04/09/2024	225.000 €	Prêt Look&Fin	
Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing															
Obligatie	01/09/2029	200.000 €	Prêt Ecco Nova															
Obligatie	01/03/2026	425.000 €	Prêt Ecco Nova															
Obligatie	04/09/2024	225.000 €	Prêt Look&Fin															
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 18/07/2025 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 01/08/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 08/08/2025 om 23:59 uur als de streefbedrag (525.000 €) wordt bereikt op 01/08/2025 om 23:59 uur. Tot slot zal het aanbod 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 succesdrempel op 01/08/2025 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen terugbetaald aan de investeerders.																

		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 krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	525.000 €
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 31/12/2024 verklaart AETERRA LAND BV : • Zijn eigen vermogen bedraagt € 922.979. • Zijn schuld bedraagt € 2.990.988. • De aandeelhoudersvoorschotten bedragen € 0. Een toename van de schuld met het bedrag van deze fondsenwerving, d.w.z. tussen € 500.000 en € 525.000.

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: • Risico's verbonden aan het verkrijgen van de vergunning waartegen geen beroep mogelijk is; • Risico's met betrekking tot de schuldenlast van AETERRA LAND BV; • Risico's met betrekking tot de financiële situatie van AETERRA BV, de holdingmaatschappij van de Aeterra Groep; • Risico's met betrekking tot de betrokken partijen, de financiële prestaties van AETERRA LAND kunnen worden beïnvloed als gevolg van het niet nakomen van de contractuele verplichtingen van de belanghebbenden in de te ontwikkelen projecten; • Risico's met betrekking tot de herfinanciering van het project zodra de vergunning is verkregen;
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: • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.
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 achterstelling • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling • Verplichting tot vervroegde terugbetaling

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	Deze aanbieding betreft de uitgifte van obligaties via de special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is met een totaalbedrag van : 525.000 €. <u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties :</u> <u>Achterstelling</u> De lening is achtergesteld aan de bankfinanciering voor de aankoop van de grond. De terugbetaling van de schuld die voortvloeit uit deze lening heeft echter voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Project Sponsor of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Project Sponsor. Bijgevolg mogen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan de partners en aandeelhouders van de Project Sponsor nadat de volledige lening is terugbetaald aan ECCO NOVA FINANCE. <u>Voorrang van rang</u> Ecco Nova Finance SRL verbindt er zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk toe om de voorrang van de hypotheekmandaten verleend ten gunste van ING België NV, met betrekking tot de hierboven vermelde eigendommen, te respecteren zolang alle huidige en toekomstige schulden die ING België NV bezit of zal bezitten op de Schuldeiser niet volledig en definitief zijn terugbetaald in hoofdsom, interesten en bijkomende kosten.
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 investeren”). Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de investeerder een bevestigingsmail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet plaatsvinden binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving.
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: • Het bereiken van de streefbedrag van de fondsenwerving, d.w.z. € 500.000, tijdens de Inschrijvingsperiode; • Ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst; • Ondertekening van het definitieve bankcontract; • Het verstrekken van de zekerheden die onderstaand beschreven zijn.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	• Hypotheek van tweede rang op de gefinancierde grond voor een hoofdsom van €105.000. • Hypothecair mandaat van tweede rang voor een hoofdsom van €420.000. • Storting van €9.491,64 op de rekening van het notariskantoor die nodig is voor de omzetting van de hypothecaire volmacht. • De verbintenis van AETERRA BV als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar, bij wijze van garantie, van de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde bedragen.
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	
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 rentevoet is 8,5%. Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald. Bij te late terugbetaling wordt de rente 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
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Zie aflossingstabel in bijlage
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage 15/08/2026 Zie aflossingstabel in bijlage

		<u>Verlengingsoptie:</u> AETERRA LAND SRL heeft de optie om de lening met maximaal 12 maanden te verlengen als hij op 15/08/2026 nog geen bouwvergunning, vrij van alle bezwaren, heeft verkregen voor het project dat onder deze leningsovereenkomst valt. <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> AETERRA LND BV heeft het recht om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. De toepassing van deze clause van vervroegde terugbetaling door AETERRA LAND BV zal ertoe leiden dat ECCO NOVA FINANCE hetzelfde bedrag terugbetaalt aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen van de Projectontwikkelaar. Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog moet worden betaald in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf moeten worden betaald, in alle gevallen waarin de wet voorziet. <u>Verplichting tot vervroegde aflossing :</u> De Projectontwikkelaar zal verplicht zijn om de Lening die aan hem is verstrekt door ECCO NOVA FINANCE volledig vervroegd terug te betalen bij de verkoop van het goed dat het onderwerp is van het project, d.w.z. het gebouw gelegen aan 54 Salisburylaan in Merelbeke-Melle dat toebehoort aan de Projectontwikkelaar. De terugbetaling zal plaatsvinden ten laatste de dag na de verkoopakte (asset deal) of de verkoopovereenkomst van de aandelen (share deal).
	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/aeterra-urbino
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 terugbetalingsschema
- 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

AFLOSSINGSSCHEMA - ZONDER VERLENGING VAN 12 MAANDEN

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	1
Rentevoet	8,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
15/08/2025	€ 0,00			€ 1.000
15/08/2026	€ 1.085,00	€ 85,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.085,00	€ 85,00	€ 1.000,00	

AFLOSSINGSSCHEMA - ZONDER VERLENGING VAN 12 MAANDEN

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	8,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
15/08/2025	€ 0,00			€ 1.000
15/08/2026	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1.000,00
15/08/2027	€ 1.085,00	€ 85,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.170,00	€ 170,00	€ 1.000,00	

BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 00025010

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Carl Maes, vaste vertegenwoordiger van AETERRA LAND BV, 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 17/07/2025 te Gent

Naam, Voornaam

Carl Maes

Handtekening



Carl Maes (Jul 17, 2025 15:28 GMT+2)

Ik, ondergetekende, Mathias Meert, vaste vertegenwoordiger van AETERRA LAND BV, 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 17/07/2025 te Gent

Naam, Voornaam

Mathias Meert

Handtekening



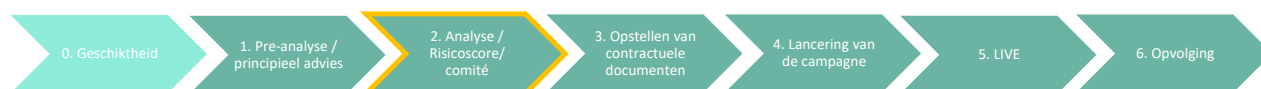
Mathias Meert (Jul 17, 2025 16:51 GMT+2)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE AETERRA URBINO OPGESTELD OP 16/07/2025

INTRODUCTIE

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

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



Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova

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

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

waardoor een nauwkeurigere en betrouwbaardere beoordeling wordt gegarandeerd.

A. INFORMATIEBRONNEN

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

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

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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



RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag

De looptijd van de lening

De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)

Eventuele garanties

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

Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar

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

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

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

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

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

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

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

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

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - Niet relevant omdat de lenende onderneming een vastgoedonderneming is die andere projecten bezit.

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 aanbieding / totaal passief)	21%		31/12/2024		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 aanbieding	64%		31/12/2024		4	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	2,67						
Evaluatie van het gefinancierde project							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project					4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling					1	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 aanbieding / totaal passief)	5,6%				1	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 aanbieding	63,7%				4	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	31%				3	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	83,37%				1	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	94,39%				2	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	NA						0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte							Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	NA						0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score					3	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL	2,38						
Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen				Financiering van de aankoop van grond voor de bouw van 27 studio's	3	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité

Type terugbetaling				In fine	2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening					5	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	3,64						
Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing - Niet van toepassing							
De kredietwaardigheid van de garant, onderneming Aeterra BV							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie	Gemeenschappelijke en ondeelbare borg				1	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag	696,2%			Geconsolideert EV van Aeterra BV op het 31/12/2024 zijn van 3.654.916 €	5	5	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	8500,0%				4	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NA						Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	3,23						
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid	Hyp rang 2				3	5	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				De activa in kwestie zijn de verworven grond. Deze is getaxeerd op 2.400 duizend euro.	3	10	Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand					2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
					4	5	
SCORE TOTAL	3,00						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,04	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					0,00	0	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					2,67	5	
Projectscore					2,38	5	
Score leningenkenmerken					3,64	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					3,23	BONUS	
Score garantiewaarde					3,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,43						

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	40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	8,2	8,2	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /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 coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

Ecco score	73	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