

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.

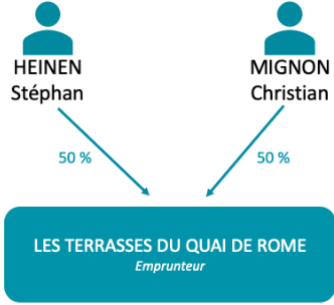
Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod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

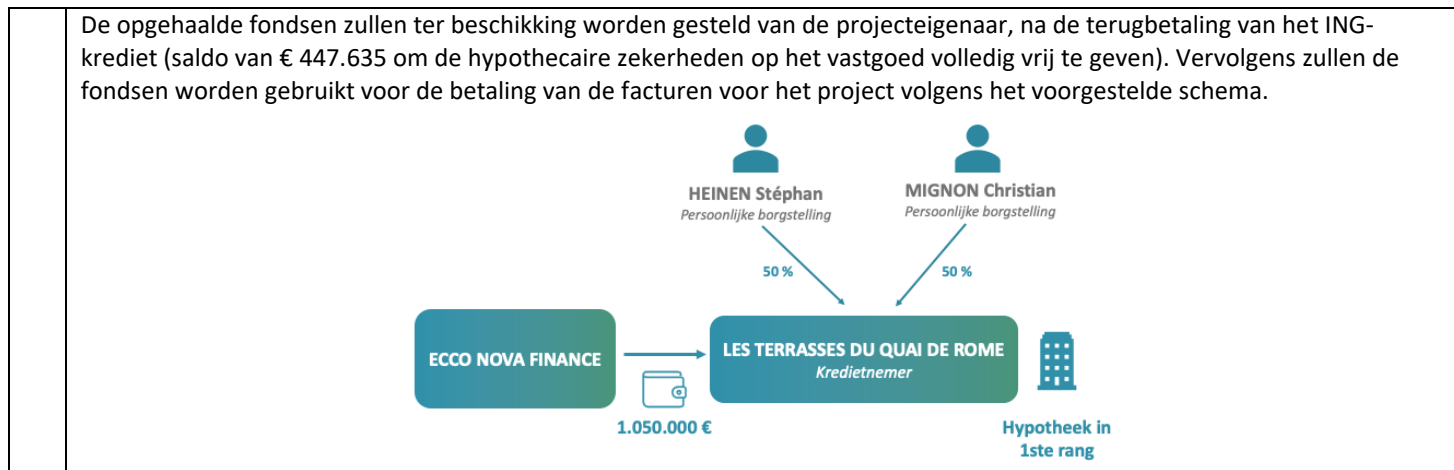
OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 FCM25024
Projecteigenaar en naam van het project	Les Terrasses du Quai de Rome BV (ondernemingsnummer 0785.969.719) Les terrasses du Quai de Rome
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	Mix 850.000 € - Max 1.050.000 €.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 12/10/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 31/10/2025 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Les Terrasses du Quai de Rome Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0785.969.719
	Rechtsvorm	Besloten vennootschap (BV)
	Contactgegevens	Website: https://www.cypressgroup.be Adres van de hoofzetel: 4 avenue de Norvège, 4960 Malmedy

		E-mailadres: info@cypressgroup.be Telefoonnummer +32 80 77 14 10																														
	Eigendom	Les Terrasses du Quai de Rome BV is een projectvennootschap die werd opgericht voor de uitvoering van het gelijknamige project. De vennootschap is in handen van Stephan Heinen en Christian Mignon, elk voor 50%.  <pre> graph TD A[HEINEN Stéphan] -- 50% --> D[LES TERRASSES DU QUAI DE ROME Emprunteur] B[MIGNON Christian] -- 50% --> D </pre>																														
	Bestuur	De bestuurders van Les Terrasses du Quai de Rome BV zijn Stephan Heinen en Christian Mignon.																														
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Stephan Heinen, bestuurder van de BV <i>Les Terrasses du Quai de Rome</i> 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 meneer Stephan Heinen 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 II.																															
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Cypress is een Waalse projectontwikkelaar, gespecialiseerd in de ontwikkeling en bouw van energiezuinige woningen van hoge kwaliteit. Het bedrijf is gevestigd in Malmedy en voornamelijk actief in de regio sinds 2011.																															
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Voorlopige jaarrekeningen op 31/12/2024 (LINK)																															
e)	Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste twee jaar <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Jaar -2</th><th>Jaar -1</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i) Omzet</td><td>/</td><td>€ 1 025 359</td></tr> <tr> <td>ii) Jaarlijkse nettowinst</td><td>€ 8 784</td><td>€ 3 795</td></tr> <tr> <td>iii) Totale activa</td><td>€ 435 237</td><td>€ 1 024 964</td></tr> <tr> <td>iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge</td><td>€ 16 517 € 10 981 € 8 784</td><td>€ 7 970 € 7 970 € 3 795</td></tr> <tr> <td>v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen</td><td>€ 66 520 375,00%</td><td>€ 995 765 670%</td></tr> <tr> <td>vi) Quick ratio; debt service coverage ratio</td><td>83% 340%</td><td>36% 190%</td></tr> <tr> <td>vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)</td><td>€ 10 981</td><td>€ 7 970</td></tr> <tr> <td>viii) Rendement op eigen vermogen</td><td>78%</td><td>25%</td></tr> <tr> <td>ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa</td><td>NVT</td><td>NVT</td></tr> </tbody> </table>			Jaar -2	Jaar -1	i) Omzet	/	€ 1 025 359	ii) Jaarlijkse nettowinst	€ 8 784	€ 3 795	iii) Totale activa	€ 435 237	€ 1 024 964	iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	€ 16 517 € 10 981 € 8 784	€ 7 970 € 7 970 € 3 795	v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	€ 66 520 375,00%	€ 995 765 670%	vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	83% 340%	36% 190%	vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 10 981	€ 7 970	viii) Rendement op eigen vermogen	78%	25%	ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	NVT	NVT
	Jaar -2	Jaar -1																														
i) Omzet	/	€ 1 025 359																														
ii) Jaarlijkse nettowinst	€ 8 784	€ 3 795																														
iii) Totale activa	€ 435 237	€ 1 024 964																														
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	€ 16 517 € 10 981 € 8 784	€ 7 970 € 7 970 € 3 795																														
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	€ 66 520 375,00%	€ 995 765 670%																														
vi) Quick ratio; debt service coverage ratio	83% 340%	36% 190%																														
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 10 981	€ 7 970																														
viii) Rendement op eigen vermogen	78%	25%																														
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	NVT	NVT																														
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Les Terrasses du Quai de Rome is een nieuwbouwproject van Cypress, gelegen – zoals de naam het aangeeft – aan de Quai de Rome in Luik. Het project bevindt zich in de afrondingsfase (85% van de werken voltooid) en kent reeds een verkoopniveau van 85% (12 van de 14 beschikbare appartementen verkocht), exclusief de parkeerplaatsen. Het project omvat 14 appartementen, 15 parkeerplaatsen en een fietsenstalling. De projecteigenaar doet een beroep op de Ecco-investeerders om de afwerking van het project Les Terrasses du Quai de Rome te financieren, met als doel de eerste opleveringen en de verkoop van de twee resterende eenheden te versnellen.																															



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	850.000€
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Niet van toepassing (geen)	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 12/10/2025 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 31/10/2025 om 23:59 uur als het streefbedrag (8500.000 €) wordt bereikt op 12/10/2025 om 23:59 uur. Tot slot zal het aanbod vervroegd worden gesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt. 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.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 12/10/2025 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen terugbetaald aan de investeerders. 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	1.050.000 €
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	Deze campagne stelt de projecteigenaar in staat zijn voorraad te herfinancieren, met andere woorden het ING-krediet terug te betalen en zo zijn schuldenlast te verminderen met het nog openstaande saldo. Na afloop van de campagne zal de schuldenlast toenemen met het verschil tussen het opgehaalde bedrag en het terugbetaalde ING-saldo.

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 de verkoop van de appartementen en bureau
---------------	--

	Risico's verbonden aan de nog uit te voeren werken, zowel in de gemeenschappelijke delen als in de reeds verkochte en nog te verkopen appartementen Risico's verbonden aan mogelijke vertragingen bij de oplevering van de appartementen aan de eindkopers, wat zou kunnen leiden tot boetes.
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. • Risico's verbonden aan de vastgoedmarkt in de regio Luik Risico's verbonden aan de interestvoet die de leningscapaciteit van de kopers kan beïnvloeden en dat een dalende tendens van de verkoopprijs kan veroorzaken.
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 falen 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 • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling • Verplichting tot vervroegde terugbetaling

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage III 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 in eerste rang is met een totaalbedrag van € 1.050.000.
-----------	--	---

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 behalen van de slaagdrempel van de fondsenwerving, namelijk € 850.000, aan het einde van de inschrijvingsperiode. • De storting door de aandeelhouders van een bedrag van € 100.000 op de centrale rekening bij Ibanfirst, bestemd voor de voltooiing van de werken. Deze voorwaarden moeten uiterlijk op 01/11/2025 vervuld zijn. Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	• Een hypothecaire inschrijving in eerste rang op de resterende units (app + parkings), ten belope van het bedrag van de lening vermeerderd met de bijkomende kosten en twee jaar interesten. • Een pandrecht op de aandelen van de projectvennootschap. • De hoofdelijke en ondeelbare persoonlijke borgstellingen van de projecteigenaars, Stephan Heinen en Christian Mignon. • Een pandrecht op de verkoopopbrengsten met een inningsmandaat ten gunste van Ecco Nova Finance. • De opening van een geblokkeerde rekening met een bedrag gelijk aan de interesten voor het eerste jaar van de lening.
	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 6,50%. 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 dat de investeerder deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/11/2025
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	01/11/2027 Zie aflossingstabel in bijlage Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldag (in fine) en de rente wordt jaarlijks achteraf betaald. De rente begint te lopen op 01/11/2025 en is onderworpen aan een aflossingsvrije periode tussen het moment van inschrijving en die datum. <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> De projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. De toepassing van deze clausule van vervroegde terugbetaling door de projectontwikkelaar 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 haar is verstrekt door ECCO NOVA FINANCE geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen naarmate de door de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE verstrekte zekerheden op de verkoop van de door de Projectontwikkelaar gebouwde units worden vrijgegeven. Het vooraf terug te betalen bedrag zal gelijk zijn aan 97% van de netto opbrengst van elke van de verkopen door de Projectontwikkelaar. In geval van vervroegde terugbetaling (vrijwillig of verplicht) is de projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.
	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. ECCO NOVA behoudt zich echter het recht voor om deze kosten aan te bieden tijdens de eerste 48 uur na de lancering van de campagne. - 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/les-terrasses-du-quai-de-rome
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:

- Bijlage I: Indicatief terugbetalingsschema
- Bijlage II: 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.
- Bijlage III: Risicoscore van het aanbod
- Bijlage IV ECCO SCORE van het Project

Bijlage I: Indicatief terugbetalingsschema



Terugbetalingsschema

Geleend bedrag (indicatief)	1 000,00 €
Looptijd (jaar)	2
Rentevoet	6,50%
Aflossingschema	Bullet

Vervaldatum	Annuititeit	Rente	Geleend bedrag (indicatief)	Resterende saldo
1/11/25	- €			1 000,00 €
1/11/26	65,00 €	65,00 €	- €	1 000,00 €
1/11/27	1 065,00 €	65,00 €	1 000,00 €	- €

BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 FCM025024

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Stephan Heinen, bestuurder, 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.

Ondertekend op 18/09/2025 in elektronische versie.

Heinen Stephan

Stéphan HEINEN
Stéphan HEINEN (18 sept. 2025 10:17:17 GMT+2)

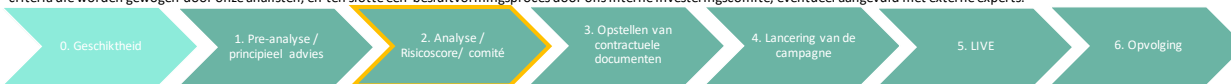
Handtekening

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "Les terrasses du Quai de Rome" OPGESTELD OP 15/09/2025

INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevendende 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 risicoscoringsysteem 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 risico

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 RISICOS

Als onderdeel van onze beoordeling

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

ht van de scores:



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

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.

Dit percentage wordt verhoogd met een wederbeleggingsvergoeding wanneer vervroegde aflossing wordt toegestaan. De optie van vervroegde terugbetaling wordt over het algemeen aangeboden aan de projectpromotor aan het einde van een periode van 12 maanden.

De wederbeleggingsvergoeding is meestal degressief in de tijd en wordt systematisch gespecificeerd in het schuldinstrument, dat voorafgaand aan de inschrijving kan worden geraadpleegd.

Tot slot wordt de informatie die wordt gebruikt om het kredietrisico en de voorwaarden van de aanbieding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbieding bewaard.

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.

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		Évaluation propre à Ecco Nova		De projecteigenaars beschikken over 15 jaar ervaring in de vastgoedsector. Hun profielen vullen elkaar goed aan.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Évaluation propre à Ecco Nova		De onderneming is in gelijke delen eigendom van Stephan Heinen en Christian Mignon, die beiden actief zijn in (het management van) de vennootschap.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Évaluation propre à Ecco Nova		De Belgische vastgoedmarkt kent momenteel een algemene vertraging in de verkoop als gevolg van de stijgende hypotheekrentes.	2	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML					5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie	Goed	Évaluation propre à Ecco Nova		Cypriss heeft een goede reputatie.	4	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	12 jaar			Cypriss is een ervaren projectontwikkelaar.	5	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	Zwak	Évaluation propre à Ecco Nova		Cypriss is een kleinere speler op de markt van de vastgoedontwikkeling.	1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel	Goed	Évaluation propre à Ecco Nova		Ondanks de huidige vertraging blijft de vastgoedmarkt een groot groeipotentieel bieden, aangezien de vraag naar kwaliteitsvolle woningen zal aanhouden en verder toenemen.	4	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité

Mate van concurrentie op de markt	Heel hoog	Évaluation propre à Ecco Nova		De markt is competitief, zeker wanneer er meerdere vastgoedprojecten in dezelfde buurt (zoals aan de Quai de Rome) worden gebouwd.	1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie				De beoogde klanten zijn welgesteld (geen starters op de woningmarkt) en zijn dus minder gevoelig voor de stijgende hypotheekrentes.	4	3	
SCORE TOTAAL	3,38						
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)	Niet van toepassing: Les Terrasses du Quai de Rome is een projectvennootschap die specifiek werd opgericht voor het project "Les Terrasses du Quai de Rome". De financiële prestaties uit het verleden zijn niet relevant in het kader van deze analyse.						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).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)							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)							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)							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)							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							
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)	Zie de rubriek "Evaluatie van het gefinancierde project", aangezien de vennootschap die het voorwerp van de financiering uitmaakt slechts één enkel project draagt, namelijk "Les Terrasses du Quai de Rome".					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						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	0,00						
Evaluatie van het gefinancierde project							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Immobilier				4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekraftkoppeling gas = 4; Warmtekraftkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling	Fort avancé	Évaluation propre à Ecco Nova		Werken uitgevoerd voor 85% Verkooppercentage van 85% (12 van de 14 appartementen), excl. parkings	4	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen	Simple	Évaluation propre à Ecco Nova			4	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité

Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieding / totaal passief)				In het kader van een herfinanciering van voorraad zoals in dit geval, is deze indicator moeilijk te beoordelen. Daarom werd het gewicht van de Loan to Value herzien naar boven, rekening houdend met het gebrek aan bankschuld (na de fondsenwering) die wij vervangen.			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				In het kader van een herfinanciering van voorraad zoals in dit geval, is deze indicator moeilijk te beoordelen. Daarom werd het gewicht van de Loan to Value herzien naar boven, rekening houdend met het gebrek aan bankschuld (na de fondsenwering) die wij vervangen.			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				In het kader van een herfinanciering van voorraad zoals in dit geval, is deze indicator moeilijk te beoordelen. Daarom werd het gewicht van de Loan to Value herzien naar boven, rekening houdend met het gebrek aan bankschuld (na de fondsenwering) die wij vervangen.			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					3	15	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost					3	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schuldekkingspercentage (DSCR) min.					4	10	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				12 van de 14 appartementen	5	10	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				Zwak punt: op dit moment voert aannemer Bernard geen werkzaamheden meer uit zolang de openstaande facturen niet zijn betaald. Deze fondsenwerving zal de hervatting van de werf mogelijk maken, wat zal zorgen voor een versnelling van de opleveringen (en dus ook voor een snellere verkoop van de resterende eenheden).			
SCORE TOTAAL	3,79						

Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen	Bankaflossing voor hypotheekneming en bouwwerken (afrondding van de werf)				4	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling	In fine, met verplichte terugbetaling bij elke verkoop				2	3	Constance kapitaalaflossing = 5; Constance jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	24 maanden				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	3,91						

Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing.							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Percentage kapitaalgarantie	NVT						Waarde = garantiepercentage / 20
SCORE TOTAL							

De kredietwaardigheid van de garant							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie	NVT						
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag							Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe							Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming							Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL							

Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar

Type zekerheid	Hypotheek in rang 1				5	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	70,4%				4	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	Relatief			De appartementen zijn relatief goed verhandelbaar, maar de overtollige parkeerplaatsen zijn dat in mindere mate.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van het actief waarop het onderpand berust	Weinig volatiel				3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
SCORE TOTAL	3,60						

Samenvatting van evaluatiecriteria			
	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,38	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden			De prestaties uit het verleden zijn niet relevant
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf			Zie Score van het project
Projectscore	3,79	5	
Score leningkenmerken	3,91	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)		BONUS	NVT
Score voor kredietwaardigheid van de garant		BONUS	NVT
Score garantiewaarde	3,60	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	4,00		

RISICOCATEGORIE	2
-----------------	---

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)

Ecco Score		Certified B Guaranteed	ecco nova SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY
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		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9	9	Score: overgelaten aan de beoordeling van Ecco Nova, op basis van haar eigen kennis van de Luikse markt (en meer bepaald van dit deel van de Quai de Rome). Zoals bij alle nieuwbouwprojecten voorziet dit project een ruime, beveiligde fietsenstalling, wat het gebruik van alternatieve mobiliteitsoplossingen ten opzichte van de klassieke auto sterk bevordert.
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	4	10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	Het bestek en de werken zijn opgesteld volgens de normen die nodig zijn om een EPB-certificaat niveau A te behalen.
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. 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	3	5	De appartementen op de 4de tot de 11de verdieping zijn doorzonappartementen en genieten dus overvloedig van natuurlijk licht. Bovendien beschikken ze over minstens 20 m² terrasoppervlakte, wat veel is voor stadsappartementen.
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)	4	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	2	10	Het achtergebouw is behouden en omgevormd tot overdekte parkeerplaatsen (voor lichte voertuigen), voorzien van laadpalen voor elektrische wagens.

Ecco Score	72	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