

La présente offre de financement participatif n'a ni été vérifiée ni approuvée ni par l'autorité des services et marchés financiers (FSMA), ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.
En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.
Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

(¹) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

(²) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité.
Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque et sans justification, de leur volonté de se rétracter, à l'adresse électronique suivante : invest@econova.com.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 FCM25010
Porteur de projet et nom du projet	Rubano SRL – Aeterra Asti
Type d'offre et type d'instruments	Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 450.000 € et le montant maximum à lever est de 475.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 10/04/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 21/04/2026 à 23h59

PARTIE A – INFORMATIONS SUR LE(S) PORTEUR(S) DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif		
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : Rubano SRL Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0759935117	
	Forme juridique	SRL	
	Coordonnées	Site web : https://aeterra.be/fr/ Adresse du siège statutaire : Koperstraat 1, boîte B, 9830 Sint-Martens-Latem Adresse électronique : carl@aeterra.be Numéro de téléphone : 0499 72 59 22	
	Propriété	Aeterra SRL détient 100% de Rubano SRL.	

		 Carl Maes  Mathias Meert  Kevin Vanden Berghe  Tim Vanden Berghe AETERRA SRL 100% Rubano SRL Emprunteur												
	Direction	<table><tr><th>Nom</th><th>Numéro d'entreprise</th><th>Qualité</th><th>Représentant permanent</th></tr><tr><td>WGS</td><td>0898.361.441</td><td>Administrateur</td><td>Carl Maes</td></tr><tr><td>TUPPARELLO</td><td>1031.715.655</td><td>Administrateur</td><td>Mathias Meert</td></tr></table>	Nom	Numéro d'entreprise	Qualité	Représentant permanent	WGS	0898.361.441	Administrateur	Carl Maes	TUPPARELLO	1031.715.655	Administrateur	Mathias Meert
Nom	Numéro d'entreprise	Qualité	Représentant permanent											
WGS	0898.361.441	Administrateur	Carl Maes											
TUPPARELLO	1031.715.655	Administrateur	Mathias Meert											
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Carl Maes déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. Carl Maes a fourni à Ecco Nova des informations sur le projet et le porteur de projet. La déclaration de Carl Maes, par laquelle il assume la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe II.													
c)	Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet Aeterra est un promoteur immobilier de la région de Gand, actif dans le développement de projets résidentiels et unités de PME. Aeterra est né de la rencontre de 4 professionnels du secteur de l'immobilier, avec la volonté commune de proposer des logements et parcs PME qualitatifs, durables et innovants. La société Rubano, porteur de projet et filiale d'aeterra, a réalisé précédemment un projet immobilier (22 appartements à Kruisem) et va réaliser le projet Asti, objet de la présente offre, qui porte sur la construction d'un immeuble de dix appartements haut de gamme et un espace commercial dans le centre historique de Malines.													
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet RUBANO SRL : comptes annuels au 31/12/24 (LIEN) et situation comptable au 31/12/25 (LIEN) AETERRA SRL : comptes annuels au 31/12/24 (LIEN) et situation comptable au 31/10/25 (LIEN)													

e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années			
		29/11/2022	31/12/2023	31/12/2024
i)	Chiffre d'affaires	€ 0	€ 0	€ 5.114.737
ii)	Bénéfice net annuel	-€ 144.080	-€ 168.953	-€ 642.185
iii)	Actif total	€ 3.064.555	€ 5.218.436	€ 454.735
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	-€ 27.672	-€ 66.501	-€ 578.955
v)	Ratio dettes/capitaux propres ; Quasi fonds propres / Passif	-2674% ; 11%	-1912% ; 14%	-149% ; 19%
vi)	Current ratio	147%	118%	158%
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	-€ 28.489	-€ 67.017	-€ 579.096
viii)	Rendement des capitaux propres	0%	0%	0%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	0%	0%

f)

Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques

Le projet Asti porte sur la construction d'un immeuble de dix appartements haut de gamme et un espace commercial dans le centre historique de Malines (66/68 Veemarkt). Le bâti existant sera démoli en vue d'une nouvelle construction en Rez +3. Il s'agira d'appartements 2 chambres avec terrasses (env. 100m2 / appt).

Le 23/12/2025, Rubano a décaissé 475.411,33 € (HTVA) pour l'acquisition du projet, à savoir l'achat du permis de construire et couvrir les frais de développement (architecte, étude, techniques,...) supportés par le promoteur-développeur du projet.

Rubano, porteur du projet, sollicite les Ecco Investisseurs pour un montant compris entre 450.000 € et 475.000 € pour le refinancement des fonds propres apportés pour le projet Asti. Ces fonds permettront le remboursement du capital (425.000 €) de la campagne [AETERRA LAND II](#) (voir section « collaborations » de la [page web de campagne](#) pour plus de détails).

Le budget global du projet Asti est de 4.861.277 €. Ce budget comprend le prix d'acquisition du terrain (non décaissé par le promoteur étant donné la RDA), l'acquisition du permis de construire, le coût des travaux, les honoraires divers et les frais financiers et de commercialisation.

Le projet sera financé de la manière suivante :

Sources de financement		
	Montant	%
Fonds propres	307.804 €	6%
Levée de fonds Ecco Nova	475.000 €	10%
Crédit bancaire (construction)	2.100.000 €	43%
RDA – QP terrain	1.006.000 €	21%
Préventes (Loi Breyne)	972.473 €	20%
TOTAL	4.861.277 €	100%

Le porteur de projet prévoit de financer partiellement l'opération via le mécanisme de la Loi Breyne.

	L'activation du crédit bancaire est conditionnée à la réalisation d'au moins trois préventes, nécessaires afin de réunir l'ensemble des sources de financement requises pour la mise en œuvre du projet. Les frais financiers liés à l'opération resteront entièrement à charge du porteur de projet.
--	---

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE L'EMPRUNT DE FONDS

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif	450.000 €
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif /	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 20/03/2026 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 10/04/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 08/08/2025 à 23h59 si le seuil de réussite (500.000 €) est atteint le 21/04/2026 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 10/04/2026 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	475.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Au 31/12/2025, montant des fonds propres engagés pour le projet Asti : 475.411,33 €
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Au 31/12/2025, la société RUBANO SRL déclare : • Que ses capitaux propres s'élèvent à € - 1.028.270. • Que son endettement s'élève à € 1.613.207, dont 1.543.473 € de prêts intra-groupe (de l'actionnaire et d'Aeterra Construct, société détenue par le même actionnaire). S'agissant principalement d'un refinancement partiel du prêt actionnaire (425.000 €), l'endettement devrait augmenter entre 25.000 € et 50.000 € en fonction du montant de la levée de fonds.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risques liés au projet Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: • Risques liés à l'obtention du crédit bancaire • Risques liés aux autres projets de Rubano • Risques liés à la hausse des coûts de construction dans le secteur immobilier • Risques liés à la construction d'un projet immobilier • Risques associés aux parties prenantes • Assurances et risques non assurés • Risques liés à l'endettement de Rubano SRL
Type 2	Risques liés au secteur

	Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d’une modification du contexte macroéconomique, d’une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l’égard d’autres secteurs. En particulier : • Risques liés à la situation du marché de l’immobilier • Risques liés à la hausse des taux d’intérêt
Type 3	Risques de défaut Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l’objet d’une procédure de faillite ou d’insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d’entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment: • Une (profonde) modification du contexte macro économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d’expérience ; • de la fraude ; • l’inadéquation des financements par rapport à l’objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante.
Type 4	Risque de baisse, de retard ou d’absence de retour sur investissement Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu’il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d’intérêts.
Type 5	Risque de défaillance de la plateforme Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l’incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services. Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d’ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d’ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l’objet d’un traitement comptable adéquat, la comptabilité d’ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l’exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l’exception du reste du patrimoine d’ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments. Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l’insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l’investisseur choisit de prêter son argent par l’intermédiaire d’ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique. Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu’ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d’insolvabilité par exemple.
Type 6	Risque d’illiquidité de l’investissement Il existe un risque lié à l’absence d’un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n’offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.
Type 7	Autres risques Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires. Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants : • Prêt Bullet • Risques liés à la subordination • Absence de diversification • Faculté de remboursement anticipé

Vous trouverez en annexe III le scoring de risque associé à cette offre

PARTIE D – INFORMATIONS RELATIVES A L’OFFRE DE VALEURS MOBILIERES ET D’INSTRUMENTS ADMIS A DES FINS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	Cette offre concerne l’émission d’obligations qui passent par l’entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent
-----------	--	--

		est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à : 475.000 €. Rang et subordination des obligations émises : Le prêt est subordonné au remboursement des dettes bancaires du projet financé. En revanche, le remboursement de la créance résultant du présent prêt est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projets. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés du Porteur de projets et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.
b)	Prix de souscription	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €. La valeur minimale de souscription est de 500 €. La valeur maximale de souscription est de 20.000 €.
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »). Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : • L'atteinte du seuil de réussite, à savoir 475.000€. Ces conditions seront levées au plus tard le 10/04/2026. Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)	
	i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	Tous les engagements du Porteur de projets seront garantis par : - L'engagement d'Aeterra en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets.
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)	
	Description de l'accord de rachat	Non applicable
	Délai de rachat	Non applicable
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance	
	Taux d'intérêt nominal	Le taux d'intérêt annuel brut s'élève à 8,5%. Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus

		pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la décaler dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/04/2026
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Cf. tableau de remboursement en annexe 01/04/2029 <u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Le Porteur de Projet dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement l'obligation anticipativement sans indemnités de emploi.
	Rendement applicable	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ? Oui
b)	Coordonnées de l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), 4000 LIEGE, Boulevard Frère-Orban 35A, BE.0649.491.214.

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Néant
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.
e)	Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Non applicable.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : • Les frais administratifs qui s'élèvent à 15 € TVAC. Dans certains cas, ces frais sont offerts. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc Lien vers la page de campagne
c)	A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif

	Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables, et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables. Toutes les données relatives à une plainte seront conservées pour une durée maximale de 5 ans. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.
--	--

ANNEXES :

- Annexe I : Échéancier de remboursement
- Annexe II : Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- Annexe III : Scoring de risque associé à l'offre
- Annexe IV : Ecco Score

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	8,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-04-26	€ 0			€ 1.000
01-04-27	€ 85	€ 85	€ 0	€ 1.000
01-04-28	€ 85	€ 85	€ 0	€ 1.000
01-04-29	€ 1.085	€ 85	€ 1.000	€ 0
TOTAL	€ 1.255,00	€ 255,00	€ 1.000,00	

ANNEXE II A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00025044

Déclaration de responsabilité

'Asth'

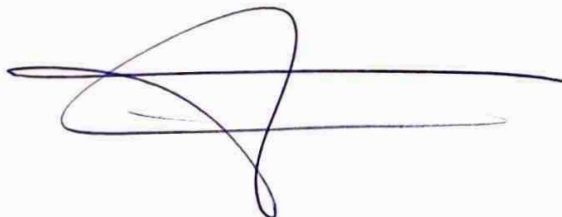
Je soussigné, Carl Maes, représentant de WGS (administrateur), atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du 20/03/16 à Paris

Nom, Prénom

Carl Maes

Signature



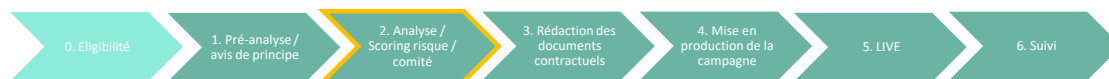
SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "AETERRA ASTI" ETABLI EN DATE DU 17/03/2026

INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables.

Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

La méthodologie s'articule autour de plusieurs phases clés: une présélection rigoureuse de nos investment manager, une analyse approfondie suivie d'une évaluation selon un ensemble de critères diversifiés et pondérés par nos analystes, et enfin un processus décisionnel à travers notre comité d'investissement interne, éventuellement complété par des experts externes.



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

Notre approche allie des critères quantitatifs et qualitatifs pour fournir une évaluation du risque la plus complète possible.

Cette méthodologie est en conformité avec les exigences de la Autorité bancaire européenne (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

Notre méthode se veut précise, fiable, à jour et proportionnée à la taille, au type et à la maturité des prêts proposés ainsi qu'aux caractéristiques des projets et de leurs porteurs.

L'objectif de la méthode est d'évaluer la capacité du porteur de projet à faire face à ses obligations financières actuelles et futures.

Les documents et décisions relatifs au scoring de risque sont conservés au minimum 5 ans après le remboursement intégral du prêt octroyé.

METHODOLOGIE

Notre méthodologie s'appuie sur un modèle fondé sur le jugement, intégrant des techniques statistiques et des éléments discrétionnaires dans la prise de décision.

- ✓ Chaque critère d'évaluation se voit attribuer un score de 1 à 5 ;
- ✓ Un poids de 1 à 10 est attribué à chaque critère;
- ✓ Les critères sont classés par familles et un poids est attribué à chaque famille (excepté les familles relatives aux sûretés);
- ✓ Pour chaque famille, une moyenne pondérée des points est effectuée;
- ✓ Une moyenne pondérée des points des différentes familles (hormis les familles relatives aux sûretés) est effectuée pour obtenir un résultat entre 1 et 5 ;
- ✓ Le résultat obtenu est majoré sur base du score lié aux éventuelles sûretés.

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.

A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).



Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.
Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

Il est important de souligner que bien que notre méthodologie de scoring de risque repose sur un cadre bien défini, le poids attribué à chaque critère d'évaluation est susceptible d'être ajusté au cas par cas à la discrétion du comité de crédit.

Dans pareille situation, le paramètre concerné fera l'objet d'un commentaire justificatif.

Cette flexibilité est exercée dans l'objectif exclusif de mieux refléter le risque inhérent au projet en question. Cette approche permet à Ecco Nova de faire preuve de réactivité et d'adaptabilité face aux spécificités de chaque projet, assurant ainsi une évaluation plus précise et fiable.

L'évaluation du scoring de risque et le pricing qui en découle se base sur des informations suffisantes et à jour et s'effectue dans un délai ne dépassant pas les 3 mois précédents l'octroi du prêt.

A. SOURCES D'INFORMATIONS

Les données utilisées pour établir ce scoring proviennent de diverses sources clairement identifiées et datées, à savoir :

- Appréciation propre à Ecco Nova
- Données fournies par le porteur du projet (le "Management"), **dans ce cas, une appréciation est donnée par l'analyste sur la fiabilité de l'information**
- Données publiques
- Données comptables, auditées ou non*
- Données issues de rapports d'expertise tiers indépendants
- Données issues de fournisseurs d'informations financières, comme CreditSafemodi
- taux

Lorsque les états financiers audités ne sont pas disponibles pour les deux derniers exercices, nous l'évaluation de la situation financière du porteur de projet sur des documents établis par un conseiller fiscal, un comptable assermenté ou toute autre personne certifiée soumise à un système d'assurance qualité professionnel.

B. CATEGORIES DE RISQUE

Dans le cadre de notre évaluation, chaque projet est classé dans une catégorie de risque allant de 1 à 5 qui est directement lié à la probabilité estimée de défaut du projet. Voici comment ces niveaux se traduisent :



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

Les projets dans cette catégorie représentent le niveau de risque le plus bas et sont considérés comme très stables avec une excellente capacité de remboursement.

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

Bien que ces projets comportent un risque légèrement plus élevé, ils demeurent largement fiables et possèdent de bonnes capacités financières.

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

Ces projets présentent un niveau de risque intermédiaire. Bien qu'ils soient globalement solides, des fluctuations dans leur environnement interne ou externe pourraient influencer leur capacité de remboursement.

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

Les projets classés dans cette catégorie requièrent une attention particulière. Ils demeurent finançables mais sont associés à un niveau de risque plus élevé qui est compensé par un taux d'intérêt plus élevé.

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

Tout projet qui reçoit ce score est considéré comme trop risqué pour être financé via notre plateforme et est donc exclu de notre sélection.

C. SCORING DE RISQUE ET CONDITIONS DE L'OFFRE (PRICING)

Les critères suivants

- Le montant prêté
- La durée du prêt
- La méthode d'amortissement du capital (amortissement constant, annuité constante ou remboursement in fine « bullet »)
- Les éventuelles garanties offertes
- L'ensemble des frais à la mise en place et à la gestion de l'opération de financement participatif, à travers leur impact sur la rentabilité et les cashflow du projet financé
- Le profil de risque du porteur de projet
- Les conditions de marché au moment de l'émission de l'offre et jusqu'à la maturité

influencent directement le scoring de risque et par conséquent le taux pratiqué.

La valeur actuelle nette et la stratégie du porteur de projet ne nous paraissent pas pertinentes et ne sont pas directement prises en compte dans notre méthode.

Plus le scoring risque est élevé, plus la probabilité de défaut et le taux offert sont élevés.

De plus, certains critères individuels, tels que le 'Loan to Value' ou la solvabilité, peuvent limiter le montant prêté.

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

Cette fourchette de taux tient compte du taux sans risque auquel est ajoutée une prime de risque. Plus le scoring est élevé, plus la prime de risque et donc le taux résultant sont élevés.

Les fourchettes actuelles sont reprises ci-dessous.

Ces fourchettes sont régulièrement mises à jour et au minimum tous les 3 mois afin de tenir compte de l'évolution du taux sans risque et des conditions de marché.

Le taux exact appliqué est ensuite établi par le comité crédit de manière discrétionnaire en tenant compte de la fourchette de taux spécifique à la catégorie de risque et des conditions de marché.

Ce taux est majoré d'une indemnité de remploi lorsqu'un remboursement anticipé est autorisé. La faculté de remboursement anticipé est généralement offerte au porteur de projet au terme d'une période de 12 mois.

L'indemnité de remploi est le plus souvent dégressive avec le temps et est systématiquement précisée dans le titre de créance consultable préalablement à la souscription.

Enfin, les éléments ayant contribué à l'évaluation du risque crédit et des conditions de l'offre sont conservés pour une durée minimale de 5 ans après l'échéance de l'offre.

D. MISE À JOUR DU SCORING DE RISQUE

Le scoring risque est établi préalablement au lancement d'une offre et est propre à une situation et un contexte et se repose sur certaines hypothèses découlant de ce contexte.

Cependant, ce contexte peut évoluer positivement ou négativement et le résultat du scoring de risque est susceptible d'être impacté.

Ecco Nova n'effectue pas de mise à jour régulière de son scoring mais sera amenée à le faire en cas de défaut effectif ou présumé.

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

Nous veillons à ce que toutes les informations quantitatives fournies aux clients soient accompagnées d'un exposé qualitatif et d'autres informations supplémentaires qui peuvent être nécessaires pour permettre aux clients de bien comprendre les informations quantitatives.

Ces informations quantitatives se trouvent dans la colonne « Informations quantitatives complémentaires et commentaires » du scoring de risque ci-après.

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise				Petit portefeuille de projets immobilier développés	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionnariat de l'entreprise				Actionnariat limité	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule					3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					3	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise					4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV					4	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de
Parts de marché					1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé					3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché				Il y a quelques projets neufs à Malines. Cependant, quasi aucun ne se situe aussi proche du centre ville (historique) de Malines.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Localisation géographique				La localisation du projet est excellente	5	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,21						

Evaluation des performances financières de projets réalisés par Aeterra - L'analyse a été effectuée sur base de trois projets d'aeterra.

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Marge nette (%) moyenne réalisée	15%			L'analyse a été effectuée sur base des projets Imperia, Rubano & Ferentino.	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
	10%						
	9%						
	12%						
Déviation (%) par rapport aux projections financières	-2,9%			L'analyse a été effectuée sur base des projets Imperia & Rubano.	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
	-5,4%						
	-4,1%						
Respect des échéances et du planning prévisionnel				Les échéances et planning prévisionnel des 3 projets analysés ont bien été respectés.	5	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,67						

Evaluation des projections financières de l'entreprise (Rubano SRL)

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	7,4%				1	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP*) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	42,2%				2	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Apport propre historique du porteur de projet (Capital + Apport en CC) / Montant prêté via le présent financement (Skin in the game)	0,1				1	5	< 1 = 1 ; 1 à 2 = 2 ; 3 à 4 = 3 ; 4 à 5 = 4 ; > 5 = 5

SCORE TOTAL		1,25					
Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé	Immobilier				4	10	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet				Promotion / Permis octroyé le 08/04/2025	3	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier				RDA conclue entre Rubano (porteur du projet, société de construction) et le propriétaire du terrain.	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Budget total du projet)	6,3%				1	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	39,2%				2	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	22%				1	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchand de bien car cycle court.
Ratio Loan-to-Value	83,5%				1	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	99,5%				2	5	0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	114,4%				1	10	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement	100,0%						
Niveau de commercialisation	0,0%				1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score	75				3	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	2,00						
Caractéristiques du prêt							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds				Refinancement de fonds propres, ayant été utilisé pour l'acquisition du projet développé par un autre promoteur (permis & honoraires divers).	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Bullet (in fine)				2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois				4	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
SCORE TOTAL	3,18						
Appréciation de la garantie sur le capital, le cas échéant. NA							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de garantie du capital						1	Valeur = taux de garantie / 20
SCORE TOTAL	0,00						
Evaluation de la robustesse du garant, la société aeterra BV							

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie				Codébiton	2	5	
Ratio fonds propres / montant prêté	+400%				5	10	Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ; +400% = 5
Score CreditSafe	61				3	3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	3,83						
Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle - NA							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
SCORE TOTAL	0,00						

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,21	5	
Score des performances financières de projets réalisés par Aeterra	3,67	4	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	1,25	2	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet	2,00	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques du prêt	3,18	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	3,83	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,14		

Catégorie de risque	3
---------------------	---

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 01/01/2026)	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal à 5%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 5% et 7%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 7% et 9%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 9%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve	45	45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	9,6	9,6	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	5	10	Parking vélo mis à disposition
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	5	5	
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables		10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)		5	
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
GOVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance		10	

Ecco score	75	Bon
-------------------	-----------	------------

Catégorisation de l'Ecco Score	
Insuffisant	Ecco score inférieur à 60
Satisfaisant	Ecco score entre 60 et 70
Bon	Ecco score entre 70 et 80
Très bon	Ecco score entre 80 et 90
Excellent	Ecco score supérieur à 90