

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd of goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), noch door de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis over dit onderwerp 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 FCM25010
Projecteigenaar en naam van het project	Rubano BV – Aeterra Asti
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven door het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 450.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 475.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is 10/04/2026 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 21/04/2026 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De Projecteigenaar en het crowdfundingproject		
	Identiteit	Juridische naam van Projecteigenaar: Rubano BV Land van herkomst/registratie: België Registratienummer: 0759935117	
	Rechtsvorm	BV	
	Contactgegevens	Website: https://aeterra.be Adres van de maatschappelijke zetel: Koperstraat 1, bus B, 9830 Sint-Martens-Latem E-mailadres: carl@aeterra.be Telefoonnummer: 0499 72 59 22	
	Eigendom	Aeterra BV bezit 100% van Rubano BV.	

		 Carl Maes  Mathias Meert  Kevin Vanden Berghe  Tim Vanden Berghe AETERRA BV 100% Rubano BV <i>Kredietnemer</i>												
	Bestuur	<table><tr><th>Naam</th><th>Ondernemings nummer</th><th>Hoedanigheid</th><th>Permanente vertegenwoordiger</th></tr><tr><td>WGS</td><td>0898.361.441</td><td>Bestuurder</td><td>Carl Maes</td></tr><tr><td>TUPPARELLO</td><td>1031.715.655</td><td>Bestuurder</td><td>Mathias Meert</td></tr></table>	Naam	Ondernemings nummer	Hoedanigheid	Permanente vertegenwoordiger	WGS	0898.361.441	Bestuurder	Carl Maes	TUPPARELLO	1031.715.655	Bestuurder	Mathias Meert
Naam	Ondernemings nummer	Hoedanigheid	Permanente vertegenwoordiger											
WGS	0898.361.441	Bestuurder	Carl Maes											
TUPPARELLO	1031.715.655	Bestuurder	Mathias Meert											
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Carl Maes 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. Carl Maes heeft Ecco Nova informatie bezorgd over het project en de Projecteigenaar. De verklaring van Carl Maes, waarbij hij de verantwoordelijkheid op zich neemt 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 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. De vennootschap Rubano, de Projecteigenaar en dochteronderneming van Aeterra, heeft eerder al een vastgoedproject uitgevoerd (22 appartementen in Kruisem) en zal het project Asti, waarop dit aanbod betrekking heeft, uitvoeren bestaat uit de bouw van een gebouw met tien hoogwaardige appartementen en een handelsruimte in het historische centrum van Mechelen.													
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar RUBANO BV: jaarrekening per 31/12/24 (LINK) en boekhoudkundige situatie per 31/12/25 (LINK) AETERRA BV: jaarrekening per 31/12/24 (LINK) en boekhoudkundige situatie per 31/10/25 (LINK)													

e)

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

		29/11/2022	31/12/2023	31/12/2024
i)	Omzet	€ 0	€ 0	€ 5.114.737
ii)	Jaarlijkse nettowinst	-€ 144.080	-€ 168.953	-€ 642.185
iii)	Totale activa	€ 3.064.555	€ 5.218.436	€ 454.735
iv)	Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarges	-€ 27.672	-€ 66.501	-€ 578.955
v)	Ratio schuld/eigen vermogen; Quasi-eigen vermogen / passiva	-2674%; 11%	-1912%; 14%	-149%; 19%
vi)	Current ratio:	147%	118%	158%
vii)	Inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA)	-€ 28.489	-€ 67.017	-€ 579.096
viii)	Rendement op eigen vermogen	0%	0%	0%
ix)	Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0%	0%	0%

f)

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

Het project Asti omvat de bouw van een gebouw met tien hoogwaardige appartementen en een handelsruimte in het historische centrum van Mechelen (66/68 Veemarkt). Het bestaande gebouw zal worden afgebroken om plaats te maken voor een nieuw gebouw van drie verdiepingen bovenop de begane grond. Het gaat om tweeslaapkamerappartementen met terrassen (ongeveer 100 m²/app.).

Op 23/12/2025 heeft Rubano € 475.411,33 (exclusief btw) uitgegeven voor de verwerving van het project, met name voor de aankoop van de bouwvergunning en de dekking van de ontwikkelingskosten (architect, studies, technieken ...) die door de promotor-ontwikkelaar van het project werden gedragen.

Rubano doet als Projecteigenaar een beroep op de Ecco-investeerders voor een bedrag tussen € 450.000 en € 475.000 voor de herfinanciering van de voor het project Asti ingebrachte eigen middelen. Deze middelen zullen dienen voor de terugbetaling van het kapitaal (€ 425.000) van de campagne [AETERRA LAND II](#) (zie de rubriek 'samenwerking' op de [webpagina van de campagne](#) voor meer details).

Het totale budget van het project Asti bedraagt € 4.861.277. Dit budget omvat de aankoopprijs van de grond (die door de Projecteigenaar niet werd betaald gezien de overeenkomst inzake de afstand van recht van natrekking), de verwerving van de bouwvergunning, de bouwkosten, diverse erelonen en de financiële en verkoopkosten.

Het project zal als volgt worden gefinancierd:

Financieringsbronnen		
	Bedrag	%
Eigen vermogen	€ 307.804	6%
Fondsenwerving Ecco Nova	€ 475.000	10%
Bankkrediet (bouw)	€ 2.100.000	43%
Afstand recht van natrekking - Aandeel grond	€ 1.006.000	21%
Voorverkoop (wet-Breyne)	€ 972.473	20%
TOTAAL	€ 4.861.277	100%

	De Projecteigenaar is van plan het project gedeeltelijk te financieren via het mechanisme van de wet -Breyne. De activering van het bankkrediet is afhankelijk van het behalen van minstens drie voorverkochte kavels, wat nodig is om alle vereiste financieringsbronnen voor de uitvoering van het project te bekomen. De financiële kosten verbonden aan de operatie blijven volledig ten laste van de Projecteigenaar.
--	---

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	€ 450.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener /	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De openingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 20/03/2026 om 12.00 uur. De afsluitdatum van het aanbod is vastgesteld op 10/04/2026 om 23.59 uur, met een mogelijke verlenging tot 08/08/2025 om 23.59 uur indien de succesdrempel (€ 500.000) op 21/04/2026 om 23.59 uur wordt bereikt. Het aanbod wordt bovendien vervroegd afgesloten indien het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Indien de succesdrempel op 10/04/2026 om 23.59 uur niet wordt bereikt, worden de opgehaalde fondsen terugbetaald aan de beleggers. Als één of meerdere beleggers hun inschrijving(en) na de afsluitdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod opnieuw te openen om deze eventuele annuleringen op te vangen. In geval van annulering en indien het investeringsbedrag en de administratieve kosten door de belegger werden betaald, krijgt de belegger zowel het kapitaal als de administratieve kosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	€ 475.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Op 31/12/2025, bedrag van het toegezegde eigen vermogen voor het project Asti: € 475.411,33
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 31/12/2025 verklaart RUBANO BV: • Dat haar eigen vermogen € - 1.028.270 bedraagt. • Dat haar schuldenlast € 1.613.207 bedraagt, waaronder € 1.543.473 aan leningen binnen de groep (aandeelhouder en Aeterra Construct, een bedrijf van dezelfde aandeelhouder). Aangezien het hoofdzakelijk gaat om een gedeeltelijke herfinanciering van de aandeelhouderslening (€ 425.000), zou de schuldenlast stijgen met € 25.000 tot € 50.000, afhankelijk van het opgehaalde bedrag.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico's verbonden aan het project De risico's die verbonden zijn aan het project en die kunnen resulteren in het niet slagen ervan, kunnen onder meer, maar niet uitsluitend, de volgende zijn: • Risico's verbonden aan het verkrijgen van het bankkrediet • Risico's verbonden aan de andere projecten van Rubano • Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector • Risico's verbonden aan de bouw van een vastgoedproject • Risico's met betrekking tot de betrokken partijen • Verzekering en niet-verzekerde risico's
--------	---

	• Risico's verbonden aan de schuldenlast van Rubano BV
Type 2	Risico's verbonden aan de sector De risico's die inherent zijn aan de betreffende sector kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het participatieve financieringsproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. In het bijzonder: • Risico's met betrekking tot de vastgoedmarkt • Risico's verbonden aan de stijging van de 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 de beleggers hun investering verliezen, waaronder: • Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	Risico op lager, vertraagd of geen rendement op de investering 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 faillissement 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 financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projecteigenaar jegens beleggers, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten. Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de belegger ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen. Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er bestaat een risico in verband met het ontbreken van een liquide openbare markt en beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligaties door te verkopen.
Type 7	Overige risico's Er zijn risico's waarover de Projecteigenaar geen controle heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van regelgeving. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor beleggingsinstrumenten: • Bullet-lening • Risico's verbonden aan achterstelling • Gebrek aan diversificatie • Mogelijkheid tot vervroegde aflossing

De risicoscore van dit aanbod is toegevoegd als bijlage III.

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 schuldbewijs is en met als totaal bedrag: € 475.000. Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties: De lening is achtergesteld ten opzichte van de terugbetaling van de bankschulden van het gefinancierde project. De terugbetaling van de schuldvordering die voortvloeit uit deze lening heeft daarentegen voorrang op de terugbetaling van rekening-courantvoorschotten van vennoten van de Projecteigenaar of op elke andere vorm van aandeelhouderslening aan de Projecteigenaar. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas aan de vennoten en aandeelhouders van de Projecteigenaar worden terugbetaald nadat de lening aan ECCO NOVA FINANCE volledig is terugbetaald.
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties is € 500. De minimale inschrijvingswaarde is € 500. De maximale inschrijvingswaarde is € 20.000.
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 vindt u ook in onze FAQ ('Hoe investeren'). Na inschrijving ontvangt de belegger een bevestigingsmail met alle nodige instructies om de betaling van het contractueel voorziene bedrag uit te voeren. De betaling moet gebeuren binnen een termijn van 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 succesdrempel, namelijk € 475.000. Deze voorwaarden moeten uiterlijk op 10/04/2026 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?	Alle verplichtingen van de Projecteigenaar worden gegarandeerd door: De verbintenis van Aeterra als hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar als garantie voor de terugbetaling van de bedragen die de Projecteigenaar aan Ecco Nova Finance verschuldigd is.
	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 jaarlijkse rentevoet is 8,5%. Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldatum van de lening (bullet) en de rente wordt jaarlijks na de vervallen termijn betaald.

		Bij laattijdige terugbetaling wordt de rente verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van de betalingsachterstand. 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 belegger deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/04/2026
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage 01/04/2029 <u>Mogelijkheid tot vervroegde aflossing</u> De Projecteigenaar beschikt over de mogelijkheid om de obligatielening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen zonder wederbeleggingsvergoedingen.
	Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente, ervan uitgaande dat het contractuele aflossingsschema in de bijlage wordt nageleefd.

DEEL E - INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de Projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Details van het special purpose entity 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. In sommige gevallen zijn deze kosten gratis. - 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 Link naar de campagnepagina
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: 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

BIJLAGE I: Indicatief terugbetalingsschema (investering van 1.000 €)

AFLOSSINGSSHEMA

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

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01-04-26	€ 0,00			€ 1.000
01-04-27	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-04-28	€ 85,00	€ 85,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-04-29	€ 1.085,00	€ 85,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.255,00	€ 255,00	€ 1.000,00	

BIJLAGE II BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE
6994001IYI1HJC390C73 00025044

Verantwoordelijkheidsverklaring

'Ato'

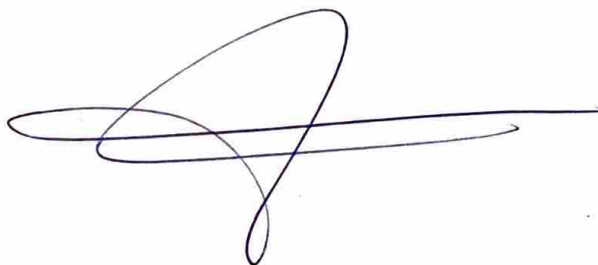
Ik ondergetekende, Carl Maes, vertegenwoordiger van WGS (bestuurder), verklaar dat, voor zover mij bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.

Opgesteld op datum van 20/03/20 te Leuven

Achternaam, Voornaam

Carl Maes

Handtekening

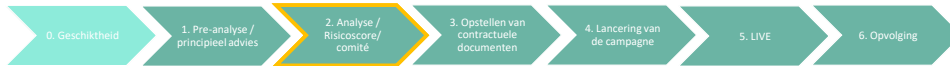


RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "AETERRA ASTI" OPGESTELD OP 17/03/2026

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 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 om 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 informatieverstrekkers, zoals CreditSafe

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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



RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (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.

Ecco Nova werkt zijn scores niet regelmatig bij, maar zal dit wel doen in het geval van een werkelijke of vermoedelijke wanbetaling.

F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

We zorgen ervoor dat alle kwantitatieve informatie die aan klanten wordt verstrekt, vergezeld gaat van een kwalitatieve bespeking en andere aanvullende informatie die nodig kan zijn om klanten in staat te stellen de kwantitatieve informatie volledig te begrijpen.

Deze kwantitatieve informatie is te vinden in de kolom "Commentaar" van de risicoscores hieronder.

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		-		Kleine portefeuille van ontwikkelde vastgoedprojecten	3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf				Beperkt eigendom	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt					3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML					3	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie					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					4	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					1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel					3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt				Er zijn enkele nieuwe projecten in Mechelen. Echter, bijna geen van hen ligt zo dicht bij het (historische) stadscentrum van Mechelen.	4	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie				De locatie van het project is uitstekend	5	3	

SCORE TOTAAL

3,21

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - De analyse werd uitgevoerd op basis van drie Aeterra-projecten.

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gemiddelde nettomarge (%) behaald	15% 10% 9% 12%			De analyse werd uitgevoerd op basis van de projecten Imperia, Rubano en Ferentino.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Afwijking (%) van financiële prognoses	-2,9% -5,4% -4,1%			De analyse werd uitgevoerd op basis van de Imperia & Rubano-projecten.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Respect voor deadlines en voorlopige planning				De deadlines en het voorlopige schema van de 3 geanalyseerde projecten werden nageleefd.	5	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité

SCORE TOTAAL

3,67

	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)	7,4%				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 aanbieder	42,2%				2	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Historische eigen inbreng van de projectleider (Kapitaal + CC bijdrage) / Via deze financiering uitgeleend bedrag (Skin in the game)	8,5%				1	5	< 1; 0; 1 tot 2 = 1; 3 tot 4 = 3; 4 tot 5 = 4; > 5 = 5

Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed				4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling				Promotie / Vergunning verleend op 08/04/2025	3	10	Promotie: Met vergunning = 3; Zonder vergunning = 0 Renovatie: Met vergunning/Zonder vergunning vereist = 5; Zonder vergunning (indien vereist) = 3
Complexe juridische en financiële regelingen				RVO werd gesloten tussen Rubano (projecteigenaar, bouwbedrijf) en de eigenaar van het land.	4	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	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 aanbidding	39%				2	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	22%				1	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%				1	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	99%				2	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schuldekkingspercentage (DSCR) min.	114%				1	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	100%				0	0	Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	0%				1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	75				3	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL				2,00			

Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen				Herfinanciering van eigen vermogen, dat is gebruikt voor de overname van het project ontwikkeld door een andere ontwikkelaar (vergunningen en diverse vergoedingen).	3	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling	Bullet (in fine)				2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	36 maanden				4	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	3,18						
Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing. NVT							
De kredietwaardigheid van de garant, onderneming AETERRA BV							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie				Codebitie	2	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag	+400%				5	10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	61				3	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NVT				0	0	Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	3,83						
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid - NVT							
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,21	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,67	4	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					1,25	2	
Projectscore					2,00	5	
Score leningkenmerken					3,18	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					3,83	BONUS	
Score garantiewaarde					0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,14						

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

Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing 01/01/2026)	
CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage lager of gelijk aan 5%
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 5% en 7%
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 7 en 9%
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage gelijk aan 9% of hoger
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9,6	9,6	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	10	Fietsenstalling beschikbaar
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
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	75	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

BIJLAGE II BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE
6994001IYI1HJC390C73 00025044

Verantwoordelijkheidsverklaring

'Ato'

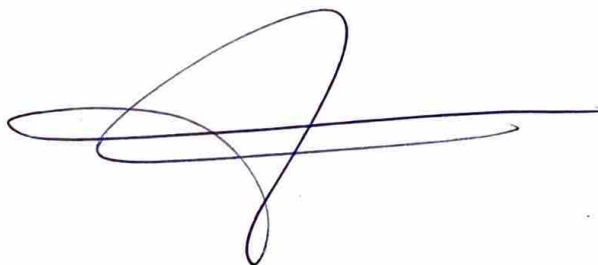
Ik ondergetekende, Carl Maes, vertegenwoordiger van WGS (bestuurder), verklaar dat, voor zover mij bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.

Opgesteld op datum van 20/03/20 te Leuven

Achternaam, Voornaam

Carl Maes

Handtekening

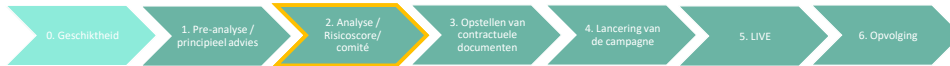


RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "AETERRA ASTI" OPGESTELD OP 17/03/2026

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 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 om 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 informatieverstrekkers, zoals CreditSafe

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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



RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (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.

Ecco Nova werkt zijn scores niet regelmatig bij, maar zal dit wel doen in het geval van een werkelijke of vermoedelijke wanbetaling.

F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

We zorgen ervoor dat alle kwantitatieve informatie die aan klanten wordt verstrekt, vergezeld gaat van een kwalitatieve bespeking en andere aanvullende informatie die nodig kan zijn om klanten in staat te stellen de kwantitatieve informatie volledig te begrijpen.

Deze kwantitatieve informatie is te vinden in de kolom "Commentaar" van de risicoscores hieronder.

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		-		Kleine portefeuille van ontwikkelde vastgoedprojecten	3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf				Beperkt eigendom	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt					3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML					3	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie					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					4	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					1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroepotentieel					3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt				Er zijn enkele nieuwe projecten in Mechelen. Echter, bijna geen van hen ligt zo dicht bij het (historische) stadscentrum van Mechelen.	4	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie				De locatie van het project is uitstekend	5	3	

SCORE TOTAAL

3,21

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - De analyse werd uitgevoerd op basis van drie Aeterra-projecten.

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gemiddelde nettomarge (%) behaald	15% 10% 9% 12%			De analyse werd uitgevoerd op basis van de projecten Imperia, Rubano en Ferentino.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Afwijking (%) van financiële prognoses	-2,9% -5,4% -4,1%			De analyse werd uitgevoerd op basis van de Imperia & Rubano-projecten.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Respect voor deadlines en voorlopige planning				De deadlines en het voorlopige schema van de 3 geanalyseerde projecten werden nageleefd.	5	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité

SCORE TOTAAL

3,67

	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)	7,4%				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 aanbieder	42,2%				2	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Historische eigen inbreng van de projectleider (Kapitaal + CC bijdrage) / Via deze financiering uitgeleend bedrag (Skin in the game)	8,5%				1	5	< 1; 0; 1 tot 2 = 1; 3 tot 4 = 3; 4 tot 5 = 4; > 5 = 5

Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed				4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling				Promotie / Vergunning verleend op 08/04/2025	3	10	Promotie: Met vergunning = 3; Zonder vergunning = 0 Renovatie: Met vergunning/Zonder vergunning vereist = 5; Zonder vergunning (indien vereist) = 3
Complexe juridische en financiële regelingen				RVO werd gesloten tussen Rubano (projecteigenaar, bouwbedrijf) en de eigenaar van het land.	4	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	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 aanbieder	39%				2	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	22%				1	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%				1	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	99%				2	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	114%				1	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	100%				0	0	Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	0%				1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	75				3	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							
SCORE TOTAAL				2,00			

Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen				Herfinanciering van eigen vermogen, dat is gebruikt voor de overname van het project ontwikkeld door een andere ontwikkelaar (vergunningen en diverse vergoedingen).	3	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling	Bullet (in fine)				2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	36 maanden				4	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	3,18						
Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing. NVT							
De kredietwaardigheid van de garant, onderneming AETERRA BV							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie				Codebitie	2	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag	+400%				5	10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	61				3	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NVT				0	0	Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	3,83						
Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid - NVT							
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,21	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,67	4	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					1,25	2	
Projectscore					2,00	5	
Score leningkenmerken					3,18	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					3,83	BONUS	
Score garantiewaarde					0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,14						

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

Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing 01/01/2026)	
CATEGORIE 1	Totale score hoger dan 4 => percentage lager of gelijk aan 5%
CATEGORIE 2	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 5% en 7%
CATEGORIE 3	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 7 en 9%
CATEGORIE 4	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage gelijk aan 9% of hoger
CATEGORIE 5	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9,6	9,6	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	10	Fietsenstalling beschikbaar
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
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	75	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