

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.

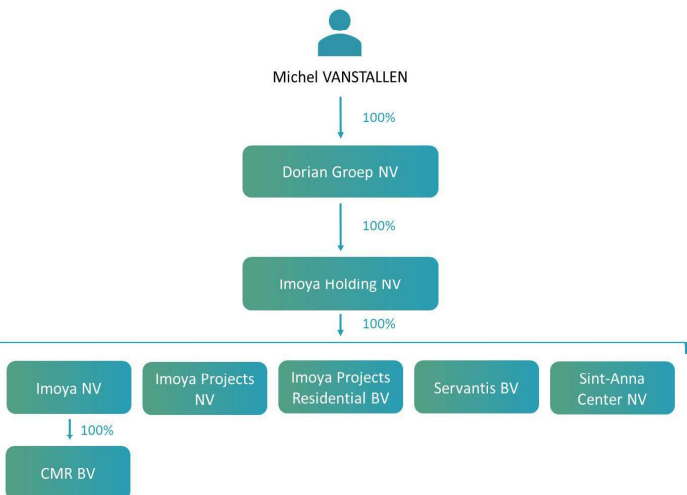
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque 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 00026002
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : IMOYA HODLING SA Nom du projet : IMOYA II
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 1.000.000 € et le montant maximum de capitaux à lever est de 1.750.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 06/05/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 21/05/2026.

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 : IMOYA HOLDING SA Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0740.492.060
	Forme juridique	Société anonyme
	Coordonnées	Site web : https://www.imoya.be/en/ Adresse du siège statutaire : Temselaan 100 A 1853 Grimbergen Adresse électronique : info@imoya.com Numéro de téléphone : 02 787 02 05

Propriété	 <pre> graph TD MV[Michel VANSTALLEN] -- 100% --> DG[Dorian Groep NV] DG -- 100% --> IH[Imoya Holding NV] IH -- 100% --> IN[Imoya NV] IH -- 100% --> IP1[Imoya Projects NV] IH -- 100% --> IP2[Imoya Projects Residential BV] IH -- 100% --> SV[Servantis BV] IH -- 100% --> SA[Sint-Anna Center NV] IN -- 100% --> CMR[CMR BV] </pre> <p>IMOYA HOLDING SA est une filiale de DORIAN GROEP SA elle-même détenue par Michel Vanstallen, porteur du projet.</p>
Direction	<p>Michel VANSTALLEN, fondateur et directeur général de IMOYA HODLING SA dispose d'une expérience dans le secteur de la promotion immobilière avec notamment une spécialisation dans les promotions qui intègrent l'accès à des soins. Appuyé de son équipe de gestion composée de Katrien PEETERS (CFO), Kris SOBRY (directeur des ventes), Thierry UYTTEBROECK (gestionnaire technique), Iris EXELMANS (légal), et de son fils Robrecht VANSTALLEN (Gestionnaire de projets).</p>
<p>b) Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Michel VANSTALLEN (administrateur délégué de IMOYA HOLDING SA) 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.</p> <p>La déclaration de Michel VANSTALLEN (administrateur délégué de IMOYA HOLDING SA), 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.</p>	
<p>c) Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>Spécialisé dans le développement de projets immobiliers complets, fonctionnels, respectueux de l'environnement et dans l'optique de maintenir le patrimoine, IMOYA HOLDING SA réalise des projets de promotion immobilière.</p> <p>Imoya Holding dispose de nombreuses références de projets réalisés parmi lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Château Ter Ham : il s'agit d'une part, d'un projet de d'appartements de service et, d'autres parts, d'un lieu haut-de-gamme pour réceptions privées. Les habitants bénéficient d'un accès à des soins de santé sur demande tout en conservant leur indépendance et une vie en communauté avec des espaces collectifs. Le projet comporte 20 unités d'habitation avec une surface totale de 1.985 m² et 950 m² d'espaces verts. Avec à sa tête Bart Dewulf, grand chef d'Alost qui sublime notamment les papilles des Diables Rouges, le lieu de réception peut accueillir jusqu'à 80 convives pour des festivités tel qu'un mariage mais également des événements professionnels. • Kantkwartier : situé en plein centre de Vilvorde, cet ensemble de 4 immeubles entre 4 et 5 étages dispose d'un espace vert intérieur et offre un environnement en huit clos. Le projet comporte 82 appartements et un parking souterrain. • Kantfabriek : adjacent à Kantkwartier, Kantfabriek est un projet de rénovation d'envergure qui a donné une seconde vie à une ancienne fabrique dont la façade a été conservé. Le projet comporte 37 lofts ainsi que 2 espaces de bureaux. • Heerenhuizen : composé de 10 lofts spacieux et 1.000 m² de zone verte, cet immeuble dont la façade d'origine a été conservée offre un cadre de vie luxueux avec ses hauts plafonds et sa localisation privilégiée en plein centre de Vilvorde. <p>Au total, le porteur de projet a développé 35.482 m² sur 10 ans avec près de 150 unités sur les projets récents.</p>	
<p>d) Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Hyperlien des comptes annuels consolidés non-audités de IMOYA HOLDING SA au 31/12/2024 et au 31/12/2025</p> <p>Hyperlien des comptes annuels non-consolidés audités de IMOYA HOLDING SA au 31/12/2023 et au 31/12/2024</p>	

e) Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années				
		31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
d'affaires	i) Chiffre	3.084.139 €	2.168.953 €	1.514.104 €
annuel	ii) Bénéfice net	-1.188.560 €	-871.907 €	-552.083 €
	iii) Actif total	34.844.703 €	34.088.498 €	31.676.264 €
	iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge Brute 952.266 EBITDA -1.059.586 Marge nette -1.084.396	Marge Brute 857.713 EBITDA -666.235 Marge nette -683.846	Marge Brute 1.009.577 EBITDA 153.014 Marge nette 153.014
	v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP 5.431.004 Dettes 28.070.851 Solvabilité 15,6%	CP 10.759.097 Dettes 22.032.437 Solvabilité 31,6%	CP 10.207.012 Dettes 20.422.288 Solvabilité 32,2%
	vi) Ratio de liquidité restreinte	Current ratio 1,34	Current ratio 1,99	Current ratio 2,75
	vii) Rendement des capitaux propres	-21,88%	-8,10%	-5,41%
	viii) 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					
La présente offre de financement consiste à financer les frais de développement et de construction de 5 projets de IMOYA HOLDING SA. Ces projets portent les noms de Livita, Paterstand, Couvent des Clarisses, Tienen, et Houffalize. Ils sont décrits plus en détail ci-après.					
	Livita Grand-Bigard	Paterspand Turnhout	Couvent des Clarisses	Tirlemont	Houffalize
Nature du droit foncier	RDA*	Achat	Achat	Achat	RDA*
Localisation	Dilbeek	Turnhout	Tournai	Tienen	Houffalize
Programme	Démolition d'un site industriel, construction d'immeubles résidentiels et de commerces de proximité	Redéveloppement d'immeubles en résidentiel et commerces de proximité	Redéveloppement d'immeubles en résidentiel et commerces de proximité	Redéveloppement d'un site en appartements et commerces de proximité	Démolition et rénovation d'anciens internats à côté d'un complexe hôtelier
Nombre d'unités projetées	102	69	85	24	35
Permis urbanisme	Permis redéposé suite au retour du RVVB**	Libre de tous recours	Permis en cours	Libre de tous recours	Permis en cours
Date d'obtention estimée***	Mai 2026	n.a.	Août 2026	n.a.	Janvier 2027
Date de fin de la commercialisation	Septembre 2028	Septembre 2029	Avril 2029	Décembre 2027	Mai 2029
* Renonciation au droit d'accèsion					
** Ci-dessous, vous trouverez des précisions quant aux statuts des permis :					
<ul style="list-style-type: none"> Livita Grand-Bigard : un premier permis basé sur le Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP), a été délivré en novembre 2018. Ce dernier a fait l'objet d'un premier recours portant sur le fond auprès de la province qui a été rejeté. Ce rejet fait l'objet d'un recours portant sur la forme auprès du Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB). En décembre 2025, le RVVB a communiqué les éléments de procédure à corriger dans le permis et demande de plus amples justifications. Le RVVB a ordonné à la députation du Brabant Flamand d'octroyer le permis mis à jour endéans les 3 mois de son (re)dépôt. IMOYA a déjà redéposé le permis ajusté après s'être entretenu avec la province. 					

- Paterspand Turnhout : de manière similaire au projet Livita Grand-Bigard, un premier permis a fait l'objet d'un recours. Une décision devait être prise dans le courant du mois de mars 2025. En Décembre 2025, un accord avec les parties opposantes a été signé, rendant le permis de lotissement exécutable.
 - Couvent des Clarisses : un accord de principe avec le fonctionnaire délégué de la région wallonne a été obtenu avant les dernières élections. Après les élections, la commune a souhaité revoir le dossier et y apporter des modifications, sans pour autant s'opposer au projet.
 - Tirlemont : permis d'urbanisme obtenu, libre de tous recours.
 - Houffalize : un accord de principe obtenu auprès du conseil communal et de la région wallonne. L'accord de la région wallonne est crucial car le projet se situe à côté de l'Ourthe. Un permis d'environnement sera introduit prochainement.
- ***Raad voor Vergunningsbetwistingen**

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	1.000.000 EUR																				
	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																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'offre et d'instruments proposés</th> <th>Date d'achèvement</th> <th>Montant levé/emprunté et montant cible</th> <th>Autres informations pertinentes, le cas échéant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prêt winwin</td> <td>24 Juillet 2029</td> <td>Montant levé : 245.550 €/ Montant cible : 250.000 €</td> <td>Look&Fin</td> </tr> <tr> <td>Obligation simple</td> <td>8 Juillet 2027</td> <td>Montant levé : 450.000 €/ Montant cible : 450.000 €</td> <td>Look&Fin</td> </tr> <tr> <td>Obligation simple</td> <td>1 Juillet 2027</td> <td>Montant levé : 300.000 €/ Montant cible : 300.000 €</td> <td>Look&Fin</td> </tr> <tr> <td>Obligation simple</td> <td>1 Avril 2029</td> <td>Montant levé : 2.000.000 € Montant cible : 2.000.000 €</td> <td>Ecco Nova</td> </tr> </tbody> </table>	Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant	Prêt winwin	24 Juillet 2029	Montant levé : 245.550 €/ Montant cible : 250.000 €	Look&Fin	Obligation simple	8 Juillet 2027	Montant levé : 450.000 €/ Montant cible : 450.000 €	Look&Fin	Obligation simple	1 Juillet 2027	Montant levé : 300.000 €/ Montant cible : 300.000 €	Look&Fin	Obligation simple	1 Avril 2029	Montant levé : 2.000.000 € Montant cible : 2.000.000 €	Ecco Nova	
Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant																			
Prêt winwin	24 Juillet 2029	Montant levé : 245.550 €/ Montant cible : 250.000 €	Look&Fin																			
Obligation simple	8 Juillet 2027	Montant levé : 450.000 €/ Montant cible : 450.000 €	Look&Fin																			
Obligation simple	1 Juillet 2027	Montant levé : 300.000 €/ Montant cible : 300.000 €	Look&Fin																			
Obligation simple	1 Avril 2029	Montant levé : 2.000.000 € Montant cible : 2.000.000 €	Ecco Nova																			
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	<p>La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 25 mars 2026 à 12h00.</p> <p>La date de clôture de l'offre est fixée au 6 mai 2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 21/05/2026 à 23h59 si le seuil de réussite (1.000.000 €) est atteint le 06/05/2026 à 23h59.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>																				
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 06/05/2026 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>																				
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	1.750.000 EUR																				
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Le Porteur de projet n'investit pas dans la campagne de financement participatif.																				
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	<p>Au 31/12/2025, la société Imoya Holding SA déclare d'un point de vue consolidé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que ses capitaux propres (comptes 10/15) s'élèvent à 10.207.012 € ; • Que son endettement (comptes 17/49) s'élève à 20.422.288 €, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dettes à plus d'un an (compte 17) : 11.159.874 € ; - Dettes financières (compte 43) : 7.427.988 € ; - Dettes commerciales : 934.730 - Dettes fiscales : 34.027 € ; - Autres dettes : 4.247 € ; - Comptes de régularisation : 148.680 €. 																				

A la suite de la présente offre, l'endettement atteindra 22.172.288 € dans le cas où le montant maximal de l'offre est levé (1.750.000 €).

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

<p>Type 1</p>	<p>Risques liés au projet</p> <p>Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés aux parties prenantes • Risques liés aux autres projets d'IMOYA • Risques liés à la hausse des coûts de construction dans le secteur immobilier • Risques liés à la construction d'un projet immobilier • Risques associés à l'obtention d'un crédit bancaire • Assurances et risques non assurés • Risques liés à l'endettement de IMOYA SA et de ses filiales • Risques liés à la non-obtention (ou retard dans l'obtention) des permis d'urbanisme pour les différents projets développés par les filiales de Imoya Holding • Risques liés à la taille importante des projets développés
<p>Type 2</p>	<p>Risques liés au secteur</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
<p>Type 3</p>	<p>Risques de défaut</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Type 4</p>	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>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.</p>
<p>Type 5</p>	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

	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 : <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet • Faculté de remboursement anticipé • Obligation de remboursement anticipé • Risques liés à la subordination

Afin de mitiger ces risques, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par les éléments repris en annexe.

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 : 1.750.000 €. <u>Rang et subordination des obligations émises :</u> Le remboursement est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associés du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projet.
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 500.000 €.
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 : <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 1.000.000 €, au terme de la Période de souscription ; • La constitution de l'ensemble des garanties. Ces conditions seront levées au plus tard le 31/05/2026. 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 ?	Un gage sur le quart des actions, soit 40.500 actions, que Dorian Group SA détient dans le capital de Imoya Holding SA dont les part sont gagées pour garantie de toute somme dont elle est débitrice à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE.
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	L'engagement de Dorian Groupe SA en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets.
	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	<p>Le taux d'intérêt annuel brut s'élève à 10%.</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
	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)	<p>01/04/2029 ou 01/04/2030 si l'option de prorogation est appliquée.</p> <p>Cf. tableaux de remboursement en annexe</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine).</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/04/2026 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p><u>Faculté de prorogation :</u></p> <p>Le Porteur de projets dispose néanmoins de la faculté de proroger le prêt de maximum 12 mois si la commercialisation des projets objets du présent financement ne permet pas de solder les crédits bancaires associés ainsi que le présent prêt le 01/04/2029.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u></p> <p>Imoya Holding SA dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel –, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à Imoya Holding SA par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>La mise en œuvre, par Imoya Holding SA, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs</p>

	<p>et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets, le Porteur de projets sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de emploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée.</p> <p>A partir du 36^{ème} mois du prêt, le Porteur de projet ne sera plus redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de emploi lorsqu'il exercera l'option de remboursement anticipé.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u></p> <p>Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement le prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure des remboursements des comptes courants et des distributions de dividendes liés aux projets décrit à la partie A f) et ce à concurrence de l'intégralité des montants en question, pour autant que les prêts subordonnés actuels de PMV, Quaestor et L&F, dont l'encours s'élevait à 7.996.000 € le 31/12/2025, soient intégralement remboursés.</p> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets, le Porteur de projets ne sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'aucune indemnité de emploi.</p>
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)	<p>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</p> <p>Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les frais administratifs de 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)	<p>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc</p> <p>https://www.econova.com/fr/projet/imoya-ii</p>
c)	<p>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</p> <p>Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain</p> <p>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.</p> <p>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.</p>

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**
- **Annexe V : Business plan**

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	10,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01/04/2026	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2027	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2028	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2029	€ 1.100,00	€ 100,00	€ 1.000,00	€ 0
TOTAL	€ 1.300,00	€ 300,00	€ 1.000,00	

Si l'option de prorogation est appliquée, l'échéancier de remboursement ci-dessous est d'application.

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	10,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01/04/2026	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2027	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2028	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2029	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000
01/04/2030	€ 1.100,00	€ 100,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.400,00	€ 400,00	€ 1.000,00	

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Michel Vanstallen, représentant permanent de IMOYA HOLDING SA, 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 23/03/2026 à Grimbergen

Nom, Prénom

Michel Vanstallen

Signature

Michel Vanstallen

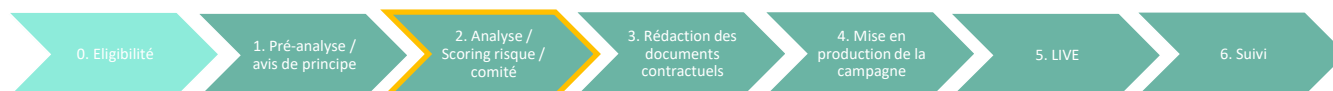
Michel Vanstallen (23 mars 2026 17:41:33 GMT+1)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE IMOYA ETABLI EN DATE DU 18/03/2026

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 A 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		Evaluation propre à Ecco Nova		Equipe expérimentée avec un track record significatif.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			4	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		Evaluation propre à Ecco Nova		Immobilier exposé aux changements macro mais atténué par la diversité du portefeuille projets.	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova			5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV		Evaluation propre à Ecco Nova			5	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 6 ans = 5
Parts de marché		Evaluation propre à Ecco Nova			1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Evaluation propre à Ecco Nova			3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova			3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique		Evaluation propre à Ecco Nova		Diversité démographique et géographique de la clientèle (Flandre, Wallonie).	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,75						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - IMOYA HOLDING NV							
	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Chiffre d'affaires (consolidé)	3.084.139 € 2.168.953 € 1.514.104 € 2.255.732 €	Donnée issue d'une situation comptable auditée 23/24 et non auditée 25	31/12/2023 31/12/2024 31/12/2025	L'année fiscale 2025 est basée sur une situation comptable provisoire non-auditée.	2	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours) / total du bilan) -	15,6% 31,6% 32,2% 26,5%	Donnée issue d'une situation comptable auditée 23/24 et non auditée 25	31/12/2023 31/12/2024 31/12/2025	L'année fiscale 2025 est basée sur une situation comptable provisoire non-auditée.	3	7	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	NA NA NA NA	Donnée issue d'une situation comptable auditée 23/24 et non auditée 25	31/12/2023 31/12/2024 31/12/2025	L'année fiscale 2025 est basée sur une situation comptable provisoire non-auditée.			Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	-3,4% -2,6% -1,7% -2,6%	Donnée issue d'une situation comptable auditée 23/24 et non auditée 25	31/12/2023 31/12/2024 31/12/2025	L'année fiscale 2025 est basée sur une situation comptable provisoire non-auditée.	0	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	1,34 1,99 2,75 2,03	Donnée issue d'une situation comptable auditée 23/24 et non auditée 25	31/12/2023 31/12/2024 31/12/2025	L'année fiscale 2025 est basée sur une situation comptable provisoire non-auditée.	4	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
SCORE TOTAL	2,32						

Evaluation des projections financières de l'entreprise, 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
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	30,3%	Evaluation propre à Ecco Nova		FP : €10,2m Passif : €33,7m	4	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	43,7%	Evaluation propre à Ecco Nova		FP : €10,2m FP + QFP : €23,4m	2	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
SCORE TOTAL	3,33						

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	Evaluation propre à Ecco Nova			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		Evaluation propre à Ecco Nova		Permis obtenus pour 2 projets sur 5 soit 40% de la marge de l'ensemble des projets.	0	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		Evaluation propre à Ecco Nova			3	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)	NA						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	NA						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	30%	Donnée issue du management			3	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	NA						0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						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.	NA						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	NA						
Niveau de commercialisation	NA						0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score		Evaluation propre à Ecco Nova			4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus	NA						
SCORE TOTAL	2,63						

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		Evaluation propre à Ecco Nova	09/02/2026		1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova	31/12/2024		2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt		Evaluation propre à Ecco Nova	09/02/2026		3	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	2,18						

Evaluation de la robustesse du garant, la société DORIAN GROEP SA

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie			09/02/2026	Co-débiton de DORIAN GROEP NV (société mère de la société emprunteuse)	3	5	
Ratio fonds propres / montant prêté	288,7%		31/12/2024		3	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		09/02/2026		3	3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	3,00						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,75	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,32	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,33	5	
Score du projet	2,63	10	
Score des caractéristiques du prêt	2,18	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	3,00	BONUS	Co-débiton de Dorian Groep NV
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,18		

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)

ANNEXE IV - Ecco score

Ecco Score Immobilier

Livita
Grand-
Bigard

Peterspand
Turnhout

Couvent
des
Clarisses

Tienen

Houffalize



Critère	Valeur	Valeur	Valeurs	Valeur	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	45	45	45	45	
Réhausse de bâtiment						50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)						55	
2. Mobilité							
Mobi score ou score de mobilité Realo	7	7,9	7,7	7,9	9,8	8	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	10	10	10	10	0	9	
3. Energie							
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an)	10	10	10	10	10	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an)						8	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an)						5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an)						-	
4. Gestion de l'eau							
Gestion intelligente de l'eau de pluie	5	5	5	5	5	5	
5. Méthode de construction							
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	0	0	0	0	0	-	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)							
Inférieur à 45%						-	
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	0	0	0	0	3	
Mise en location à une agence immobilière sociale						10	
GOVERNANCE (G)							
Profil de l'emprunteur							
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale	0	0	0	0	0	10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	5	5	5	5	5	5	
Taille des projets (m²)	10.903	10.552	6.178	3.495	2.532	33.660	
Poids	32,4%	31,3%	18,4%	10,4%	7,5%	100%	
Ecco score (individuel)	92	83	83	83	75		
Ecco score (pondéré)			85				Très bon

Catégorisation de l'Ecco Score

Insuffisant
Satisfaisant
Bon
Très bon
Excellent

Ecco score inférieur à 60
Ecco score entre 60 et 70
Ecco score entre 70 et 80
Ecco score entre 80 et 90
Ecco score supérieur à 90

ANNEXE V : Business plan

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
I. Résultat d'exploitation	1.460.022	3.934.984	11.703.474	38.349.687	77.591.180	7.747.168
A. Chiffre d'affaires	1.454.388	3.929.237	11.697.613	38.343.709	77.585.081	7.740.948
D. Autres revenus d'exploitation	5.634	5.747	5.862	5.979	6.098	6.220
E. Résultat d'exploitation non récurrent	0	0	0	0	0	0
II. Coûts d'exploitation	-1.326.581	-2.922.610	-10.573.617	-32.558.060	-65.121.078	-6.536.534
A. Marchandises commerciales ; matières premières et consommables	-317.556	-1.813.880	-9.176.891	-30.173.700	-61.892.091	-5.129.621
B. Services et marchandises diverses	-851.732	-1.122.883	-1.656.602	-2.402.848	-2.993.024	-1.169.822
C. Rémunération, coûts de sécurité sociale et pensions	-203.977	-208.057	-212.218	-216.462	-220.791	-225.207
D. Amortissement des immobilisations incorporelles et tangibles	-8.739	-331	-226	-226	-119	0
Amortissement des différences positives de consolidation	-3.634	-3.402	-3.402	-3.402	-3.402	0
E. Amortis sur actions, ordres en cours et sinistres (ajouts, versements +)	69.821	236.920	236.920	0	0	0
F. Provisions pour les passifs et charges (ajouts, usages et retraits +)	0	0	250.000	250.000	0	0
G. Autres coûts d'exploitation	-10.763	-10.978	-11.198	-11.422	-11.650	-11.883
III. Bénéfice d'exploitation	133.441	1.012.374	1.129.858	5.791.627	12.470.102	1.210.634
IV. Revenus financiers	0	0	0	0	0	0
V. Coûts financiers	-1.070.399	-1.218.683	-1.206.159	-1.359.149	-852.629	-14.902
A. Coûts financiers récurrents	-1.070.399	-1.218.683	-1.206.159	-1.359.149	-852.629	-14.902
1. Coût de la dette	-1.041.208	-1.189.371	-1.176.724	-1.329.589	-839.716	-1.859
3. Autres coûts financiers	-29.192	-29.312	-29.435	-29.560	-12.913	-13.043
VI. Résultat ou perte pour l'exercice avant impôts	-936.958	-206.309	-76.301	4.432.479	11.617.473	1.195.732
VIII. Impôts sur le revenu	310.194	67.550	-121.896	-1.146.656	-2.924.336	-356.738
A. Taxes	-33.360	-104.977	-307.207	-888.358	-924.399	-346.419
Impôts différés	343.554	172.527	185.312	-258.299	-1.999.938	-10.319
IX. Résultat pour l'exercice financier	-626.764	-138.759	-198.197	3.285.822	8.693.136	838.995
IMMOBILISATIONS	6.653.671	6.649.938	6.646.310	6.642.682	6.639.162	6.639.162
II. Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Différences positives de consolidation	6.652.768	6.649.366	6.645.964	6.642.562	6.639.160	6.639.160
III. Immobilisations corporelles	901	571	345	119	0	0
B. Installation, machines et équipements	105	0	0	0	0	0
C. Mobilier et matériel roulant	797	571	345	119	0	0
E. Autres biens, installations et équipements	0	0	0	0	0	0
IV. Immobilisations financières	2	2	2	2	2	2
ACTIFS COURANTS	24.431.048	28.059.017	43.106.883	57.278.192	17.712.710	17.976.257
V. Montants à recevoir après plus d'un an	2.923.270	3.095.797	3.281.108	3.022.810	1.022.872	1.012.553
B. Créances > 1 an	2.923.270	3.095.797	3.281.108	3.022.810	1.022.872	1.012.553
VI. Stocks et commandes en cours	18.894.491	21.045.490	36.302.598	50.218.703	6.157.086	642.586
A. Inventaire	18.894.491	21.045.490	36.302.598	50.218.703	6.157.086	642.586
VII. Créances dans l'année	752.864	747.169	745.391	740.639	741.909	743.205
A. Créances commerciales	62.857	64.054	65.275	66.520	67.790	69.086
B. Autres créances	690.007	683.115	680.116	674.119	674.119	674.119
IX. Trésorerie et équivalents monétaires	758.009	2.152.408	1.049.136	1.495.221	9.591.457	15.538.531
Liquidités gratuites	757.258	484.703	-4.981.295	-3.300.950	9.591.457	15.538.531
Total des comptes de projet	751	1.667.706	6.030.432	4.796.171	0	0
X. Comptes de régularisation de l'actif	1.102.415	1.018.153	1.728.649	1.800.820	199.386	39.382
Total des actifs	31.084.719	34.708.955	49.753.193	63.920.874	24.351.872	24.615.418
ÉQUITÉ	10.132.335	9.993.577	9.795.380	13.081.202	21.774.339	22.613.333
I. Capital	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000
A. Capital souscrit	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000
Balance 6 et 7	-626.764	-138.759	-198.197	3.285.822	8.693.136	838.995
Réserves consolidées	-5.442.562	-6.069.325	-6.208.084	-6.406.281	-3.120.459	5.572.678
Différences négatives de consolidation	1.661	1.661	1.661	1.661	1.661	1.661
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	1.296.964	1.296.964	1.046.964	796.964	796.964	796.964
VII. A. Dispositions relatives aux passifs et charges	1.296.964	1.296.964	1.046.964	796.964	796.964	796.964
3. Réparations majeures et travaux d'entretien	1.296.964	1.296.964	1.046.964	796.964	796.964	796.964
PASSIFS	19.655.420	23.418.415	38.910.849	50.042.708	1.780.569	1.205.121
VIII. Montants après plus d'un an	11.211.502	13.142.804	11.841.278	6.987.273	0	0
A. Dettes financières	11.211.502	13.142.804	11.841.278	6.987.273	0	0
1. Les institutions de crédit, les passifs de location et autres passifs similaires	0	0	0	0	0	0
2. Autres prêts	11.211.502	13.142.804	11.841.278	6.987.273	0	0
IX. Montants à payer dans un délai d'un an	8.400.477	10.255.611	27.049.571	42.765.435	1.760.569	1.185.121
R. Dettes de plus d'un an qui sont échées dans l'année	0	0	0	0	0	0
B. Dettes financières	7.522.753	7.048.520	5.594.969	2.219.468	17.551	17.551
1. Institutions de crédit	7.522.753	7.048.520	5.594.969	2.219.468	17.551	17.551
C. Comptes fournisseurs commerciaux	93.867	95.745	97.660	99.613	101.605	103.637
1. Fournisseurs	93.867	95.745	97.660	99.613	101.605	103.637
D. Paiements anticipés reçus sur les commandes	18.300	2.275.070	20.317.965	38.859.773	18.300	18.300
E. Passifs liés aux impôts	764.197	836.276	1.038.978	1.586.581	1.623.113	1.045.632
1. Impôts	741.105	812.722	1.014.953	1.562.076	1.598.117	1.020.137
2. Rémunération et coûts de sécurité sociale	23.092	23.554	24.025	24.506	24.996	25.496
F. Autres passifs	1.359	0	0	0	0	0
X. Comptes de régularisation du passif	43.441	20.000	20.000	290.000	20.000	20.000
Passifs totaux	31.084.719	34.708.956	49.753.194	63.920.874	24.351.872	24.615.418