

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd noch goedgekeurd door de bevoegde autoriteiten of de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang heeft gekregen tot deze belegging. Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

RISICOWAARSCHUWING

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2). U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

(1) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

(2) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD VOOR NIET-ERVAREN BELEGGER

Niet-ervaren beleggers hebben recht op een bedenktijd waarin zij hun beleggingsaanbod of hun blijf 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 blijf geeft van belangstelling en verstrijkt na vier kalenderdagen.

Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijf 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 00026002
Projecteigenaar en naam van het project	Projectontwikkelaar: IMOYA HOLDING NV Campagne: IMOYA II
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 1.000.000 en het maximum op te halen bedrag is € 1.750.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum is vastgelegd op 06/05/2026 om 23:59 uur, met en mogelijke verlenging tot het 21/05/2026

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: IMOYA HOLDING NV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0740.492.060	

	Rechtsvorm	Naamloze vennootschap
	Contactgegevens	Website: https://www.imoya.be/en/ Adres van de hoofzetel: Temselaan 100 A 1853 Grimbergen E-mailadres: info@imoya.com Telefoonnummer: 02 787 02 05
	Eigendom	<pre> graph TD MV[Michel VANSTALLEN] -- 100% --> DG[Dorian Groep NV] DG -- 100% --> IH[Imoya Holding NV] IH -- 100% --> IN[Imoya NV] IH -- 100% --> IP[Imoya Projects NV] IH -- 100% --> IPR[Imoya Projects Residential BV] IH -- 100% --> S[Servantis BV] IH -- 100% --> SAC[Sint-Anna Center NV] IN -- 100% --> CMR[CMR BV] </pre> IMOYA HOLDING NV is een dochteronderneming van DORIAN GROEP NV, die op haar beurt eigendom is van Michel Vanstallen, de projectontwikkelaar.
	Bestuur	Michel VANSTALLEN, oprichter en gedelegeerd bestuurder van IMOYA HODLING NV, heeft ervaring in de vastgoedontwikkelingssector en is gespecialiseerd in ontwikkelingen met toegang tot gezondheidszorg. Hij wordt ondersteund door zijn managementteam bestaande uit Katrien PEETERS (CFO), Kris SOBRY (Sales Director), Thierry UYTTEBROECK (Technical Manager), Iris EXELMANS (Legal) en zijn zoon Robrecht VANSTALLEN (Project Manager).
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie Michel VANSTALLEN (gedelegeerd bestuurder van IMOAYA HOLDING NV) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie. De verklaring Michel VANSTALLEN met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3) is opgenomen in bijlage II.	
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Gespecialiseerd in de ontwikkeling van volledige, functionele en milieuvriendelijke vastgoedprojecten, met als doel het behoud van erfgoed, realiseert IMOYA HOLDING NV vastgoedontwikkelingsprojecten. IMOYA HOLDING beschikt over talrijke referenties van gerealiseerde projecten, waaronder: • Kasteel Ter Ham: Dit project omvat enerzijds een residentie met assistentiewoningen en anderzijds een hoogwaardige locatie voor privé-evenementen. De bewoners genieten van zorgdiensten op aanvraag, terwijl ze hun onafhankelijkheid behouden en deel uitmaken van een gemeenschap met gemeenschappelijke ruimtes. Het project omvat 20 wooneenheden met een totale oppervlakte van 1.985 m² en 950 m² aan groenzones. De eventlocatie, geleid door Bart Dewulf – topchef uit Aalst en onder andere bekend als de chef van de Rode Duivels – kan tot 80 gasten ontvangen voor feesten zoals bruiloften en professionele evenementen. • Kantkwartier: Gelegen in het centrum van Vilvoorde, bestaat dit project uit vier gebouwen van vier tot vijf verdiepingen, met een binnentuin en een afgesloten leefomgeving. Het project omvat 82 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. • Kantfabriek: Aansluitend op Kantkwartier is Kantfabriek een grootschalig renovatieproject waarbij een oude fabriek nieuw leven werd ingeblazen, met behoud van de oorspronkelijke gevel. Het project omvat 37 lofts en twee kantoorruimtes. • Heerenhuizen: Dit gebouw, met een behouden originele gevel, bestaat uit 10 ruime lofts en 1.000 m² groene zone. Met zijn hoge plafonds en uitstekende ligging in het centrum van Vilvoorde biedt het een luxueuze woonomgeving. In totaal heeft de projectontwikkelaar de afgelopen tien jaar 35.482 m² ontwikkeld, goed voor ongeveer 150 wooneenheden in recente projecten.	
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar LINK naar de niet-geauditeerde/geconsolideerde jaarrekening van IMOYA HOLDING NV per 31/12/2025 LINK naar de geauditeerde/niet-geconsolideerde jaarrekening van IMOYA HOLDING per 31/12/2024	

e)

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

	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
i) Omzet	3.084.139 €	2.168.953 €	1.514.104 €
ii) Jaarlijkse nettowinst	-1.188.560 €	-871.907 €	-552.083 €
iii) Totale activa	34.844.703 €	34.088.498 €	31.676.264 €
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Brutomarge 952.266 EBITDA -1.059.586 Nettomarge -1.084.396	Brutomarge 857.713 EBITDA -666.235 Nettomarge -683.846	Brutomarge 1.009.577 EBITDA 153.014 Nettomarge 153.014
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	EV 5.431.004 Schulden 28.070.851 Solvabiliteit 15,6%	EV 10.759.097 Schulden 22.032.437 Solvabiliteit 31,6%	EV 10.207.012 Schulden 20.422.288 Solvabiliteit 32,2%
vi) Quick ratio	Current ratio 1,34	Current ratio 1,99	Current ratio 2,75
vii) Rendement op eigen vermogen	-21,88%	-8,10%	-5,41%
viii) 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

Dit financieringsaanbod bestaat uit de financiering van de ontwikkelingskosten en bouwkosten van 5 projecten van IMOYA HOLDING NV. Deze projecten zijn Livita, Paterspand, Couvent des Clarisses, Tienen en Houffalize. Ze worden hieronder in meer detail beschreven.

	Livita	Paterspand	Couvent des Clarisses	Tirlemont	Houffalize
Type grondeigendom	RvO*	Aankoop	Aankoop	Aankoop	RvO*
Locatie	Dilbeek	Turnhout	Doornik	Tienen	Houffalize
Programma	Sloop van een industrieterrein, bouw van residentiële gebouwen en buurtwinkels	Herontwikkeling van residentiële panden en lokale winkels	Herontwikkeling van residentiële panden en lokale winkels	Herontwikkeling van een site tot appartementen en buurtwinkels	Sloop en renovatie van voormalige internaten naast een hotelcomplex
Aantal eenheden voorzien	102	69	85	24	35
Vergunning	Vergunning opnieuw ingediend na terugkeer van de RVVB**	Verkavelingsvergunning vrij van alle beroepen	Vergunningen in behandeling	Vrij van alle beroepen	Vergunningen in behandeling
Geschatte datum van toekenning**	Mei 2026	n.a.	Augustus 2026	n.a.	Januari 2027
Einde commercialisatieperiode	Sep-28	Sep-29	Apr-29	Dec-27	Mei 2029

* Recht van Opstal

** Hieronder vindt u details over de status van vergunningen:

•

Livita Grand-Bigard: een eerste vergunning op basis van het Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) werd verleend in november 2018. Deze vergunning was het voorwerp van een eerste beroep ten gronde bij de provincie, dat werd verworpen. Dit verwerp is het voorwerp van een beroep op vorm bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB). In augustus deelde de RVVB de te corrigeren procedureelementen in de vergunning mee en vroeg om verdere motivering. De RVVB heeft de deputatie van Vlaams-Brabant opgedragen een nieuwe, bijgewerkte vergunning met meer gedetailleerde toelichtingen te verlenen binnen de 3 maanden na de (her)indiening. IMOYA heeft de aangepaste vergunning reeds opnieuw ingediend na overleg met de provincie.

•

Paterspand Turnhout: vergelijkbaar met het project Livita Grand-Bigard was een eerste verkavelingsvergunning het voorwerp van een beroep. Een beslissing diende te worden genomen in de loop van maart 2025. In december 2025 werd een akkoord ondertekend met de bezwaarmakers, waardoor de vergunning uitvoerbaar werd.

•

Couvent des Clarisses: een principiële akkoord met de gemachtigde ambtenaar van het Waals Gewest werd verkregen vóór de laatste verkiezingen. Na de verkiezingen wenste de gemeente het dossier te herzien en wijzigingen aan te brengen, zonder zich echter tegen het project te verzetten. Om beter tegemoet te komen aan deze verzoeken heeft

	IMOYA het initiatief genomen een andere architect te zoeken die beter geplaatst is om de gevoeligheden van Doornik en zijn erfgoed in het bijzonder te beheren. • Tienen: stedenbouwkundige vergunning verkregen, vrij van alle beroepen. • Houffalize: een principieel akkoord verkregen van de gemeenteraad en het Waals Gewest. Het akkoord van het Waals Gewest is cruciaal aangezien het project gelegen is naast de Ourthe. Een milieuvergunning zal binnenkort worden ingediend. ***Raad voor Vergunningsbetwistingen
--	--

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	€ 1.000.000																				
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener <table><tr><th>Soort aanbod en aangeboden instrumenten</th><th>Datum van voltooiing</th><th>Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag</th><th>Andere relevante informatie, indien van toepassing</th></tr><tr><td>Winwinlening</td><td>24 Juillet 2029</td><td>Opgehaald bedrag : 245.550 €/ Streefbedrag : 250.000 €</td><td>Look&Fin</td></tr><tr><td>Obligatie</td><td>8 Juillet 2027</td><td>Opgehaald bedrag : 450.000 €/ Streefbedrag: 450.000 €</td><td>Look&Fin</td></tr><tr><td>Obligatie</td><td>1 Juillet 2027</td><td>Opgehaald bedrag : 300.000 €/ Streefbedrag: 300.000 €</td><td>Look&Fin</td></tr><tr><td>Obligatie</td><td>1 April 2029</td><td>Opgehaald bedrag : 2.000.000 €/ Streefbedrag: 1.500.000 €</td><td>Ecco Nova</td></tr></table>		Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing	Winwinlening	24 Juillet 2029	Opgehaald bedrag : 245.550 €/ Streefbedrag : 250.000 €	Look&Fin	Obligatie	8 Juillet 2027	Opgehaald bedrag : 450.000 €/ Streefbedrag: 450.000 €	Look&Fin	Obligatie	1 Juillet 2027	Opgehaald bedrag : 300.000 €/ Streefbedrag: 300.000 €	Look&Fin	Obligatie	1 April 2029	Opgehaald bedrag : 2.000.000 €/ Streefbedrag: 1.500.000 €	Ecco Nova
Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing																			
Winwinlening	24 Juillet 2029	Opgehaald bedrag : 245.550 €/ Streefbedrag : 250.000 €	Look&Fin																			
Obligatie	8 Juillet 2027	Opgehaald bedrag : 450.000 €/ Streefbedrag: 450.000 €	Look&Fin																			
Obligatie	1 Juillet 2027	Opgehaald bedrag : 300.000 €/ Streefbedrag: 300.000 €	Look&Fin																			
Obligatie	1 April 2029	Opgehaald bedrag : 2.000.000 €/ Streefbedrag: 1.500.000 €	Ecco Nova																			
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	Het aanbod wordt geopend op 25 maart 2026 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 6 mei 2026 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 21 mei om 23:59 uur indien de succesdrempel (1.000.000 €) op 6 mei 2026 om 23:59 uur bereikt is. Tot slot zal het aanbod vervroegd gesloten worden als het maximumbedrag voor deze datum wordt bereikt.																				
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Als de succesdrempel op 06/05/2026 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen terugbetaald aan de investeerders. Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht om het aanbod te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen. In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn kapitaal en administratiekosten volledig terugbetaald.																				
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	1.750.000 EUR																				
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing – De projectontwikkelaar neemt niet deel aan het huidige aanbod.																				
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 31/12/2025 verklaart Imoya Holding NV (geconsolideerd) dat: • Haar eigen vermogen (rekeningen 10/15) € 10.207.012 bedraagt; • Haar schulden (rekeningen 17/49) € 20.422.288 bedraagt, waarvan: ○ Lange termijnschulden (rekening 17): € 11.159.874;																				

		- o Financiële schulden: € 7.427.988 ; - o Handelsschulden (rekening 44): € 934.730; - o Belastingsschulden (rekening 45): € 34.027; - o Overige schulden (rekeningen 47/48): € 4.247 ; - o Overlopende passiva (rekening 49): € 148.680. Volgend op dit aanbod zal de schuld toenemen met €22.172.288 als het maximale bedrag van het aanbod wordt opgehaald (€1.750.000).
--	--	--

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot: • Risico's verbonden aan belanghebbenden • Risico's verbonden aan andere projecten van IMOYA • Verzekerings- & niet-verzekerde risico's • Risico's met betrekking tot het niet verkrijgen van (of vertraging bij het verkrijgen van) bouwvergunningen voor de verschillende projecten die door de dochterondernemingen van Imoya Holding worden ontwikkeld • Risico's in verband met de grote omvang van de ontwikkelde projecten • Administratief risico • Risico's in verband met het verkrijgen van banklening • Risico's in verband met de bouwfase van projecten • Risico's in verband met de hoogte van de achtergestelde schulden van Imoya Holding
Type 2	Risico verbonden aan de sector De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. • Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt Risico's verbonden aan de stijging van de rente die van invloed zou zijn op de totale rentelasten van Imoya
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen. Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: • Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context; • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.
Type 5	Risico op faling van het platform Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen. Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke lening die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt bijgevolg ondergebracht in een afzonderlijk compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE, waarmee een specifiek daartoe geopende 5 rekening overeenstemt, en wordt onderworpen aan een passende boekhoudkundige verwerking, waarbij de boekhouding van ECCO NOVA FINANCE per compartiment wordt gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat, in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de fondsen in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zullen worden aangewend voor de uitvoering door de Projecteigenaar van zijn verplichtingen tegenover de Investeerders, met uitsluiting van de rest van het vermogen van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder van de andere compartimenten. Het risico op een volledig of gedeeltelijk verlies van het kapitaal is bijgevolg voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de investeerder kiest zijn geld te lenen via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment.

	Het kan echter niet volledig worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er bestaat een risico dat verband houdt met het gebrek aan een liquide publieke markt en met beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligatie(s) door te verkopen.
Type 7	Andere risico's Er bestaan risico's die de Projecteigenaar onder andere niet in de hand heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van de regelgeving. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor de beleggingsinstrumenten: • Bullet-lening • Risico's verbonden aan de achterstelling • Mogelijkheid en verplichting van vervroegde aflossing

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

DEEL D – INFORMATIE OVER HET AANBIEDEN VAN EFFECTEN EN INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN VOOR CROWDFUNDINGDOELEINDEN

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: € 1.750.000. <u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u> De terugbetaling van de schuld die voortvloeit uit deze lening heeft echter voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van de Projectontwikkelaar of enige andere vorm van lening van de aandeelhouders van de Projectontwikkelaar.	
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.	
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard	
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting is ook te vinden in onze FAQ (“Hoe te beleggen”). Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de belegger een bevestigingse-mail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving worden uitgevoerd.	
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: • Het bereiken van de succesdrempel voor fondsenwerving, d.w.z. €1.000.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode. • Het verstrekken van alle garanties. Ecco Nova levert geen diensten op het gebied van vermogensbewaring.	
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)		
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Een pandrecht op een kwart van de aandelen, d.w.z. 40.500 aandelen, gehouden door Dorian Group NV in het kapitaal	De verbintenis van Dorian Groupe NV als hoofdelijk en ondeelbaar schuldenaar, bij wijze van garantie, van de bedragen die door de
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller		
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden		

		van Imoya Holding NV, waarvan de aandelen in pand zijn gegeven als zekerheid voor alle bedragen die zij verschuldigd is aan ECCO NOVA FINANCE.	Projectontwikkelaar verschuldigd zijn aan ECCO NOVA FINANCE.
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 interestvoet is 10,00%. Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de looptijd van de lening (in fine) en de rente wordt jaarlijks terugbetaald. In geval van laattijdige terugbetaling wordt dit tarief verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van vertraging. Er is roerende voorheffing van toepassing op de rente die worden ontvangen op de leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is definitief, wat betekent dat de investeerder deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.	
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	Zie aflossingstabel in bijlage	
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage	
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	01/04/2029 of 01/04/2030 indien de optie tot verlenging wordt toegepast Zie aflossingstabel in bijlage Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldag (in fine). De rente begint te lopen op 01/04/2026 en is onderworpen aan een respijtperiode tussen het moment van inschrijving en die datum. <u>Mogelijkheid tot verlenging:</u> De Projectontwikkelaar heeft de mogelijkheid om de lening met maximaal 12 maanden te verlengen als de commercialisering van de projecten die onder deze financiering vallen het niet mogelijk maakt om de bijbehorende bankleningen en deze lening op 01/04/2029 af te lossen. <u>Mogelijkheid tot vervroegde aflossing :</u> Imoya Holding NV heeft het recht om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen. Deze - gehele of gedeeltelijke - vervroegde terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan Imoya Holding NV geleende middelen aan Imoya Holding NV zijn overgemaakt en op voorwaarde dat alle vervaldatum tijdig en volledig zijn betaald. De toepassing door Imoya Holding NV van deze clausule van vervroegde terugbetaling zal resulteren in de terugbetaling door ECCO NOVA FINANCE van hetzelfde bedrag aan de Investeerders zodra ECCO NOVA FINANCE van de	

		Projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen. Het totale bedrag van de lening en eventuele rente, of het bedrag dat nog betaald moet worden in geval van reeds betaalde termijnen, zal onmiddellijk vooraf betaald moeten worden, in alle gevallen waarin de wet voorziet. In geval van vervroegde terugbetaling door de Projectontwikkelaar is de Projectontwikkelaar aan ECCO NOVA FINANCE een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd gelijk aan drie maanden rente berekend over het terugbetaalde bedrag. Vanaf de 36e maand van de lening is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding meer verschuldigd aan ECCO NOVA FINANCE wanneer hij gebruik maakt van de mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling. <u>Verplichting tot vervroegde aflossing:</u> De Projectontwikkelaar zal de verplichting hebben om de door ECCO NOVA FINANCE aan haar verstrekte lening vervroegd terug te betalen naarmate lopende rekeningen worden terugbetaald en dividenden worden uitgekeerd met betrekking tot de in deel A f) beschreven projecten, tot het volledige bedrag van de betreffende bedragen, op voorwaarde dat de lopende achtergestelde leningen van PMV, Quaestor, en L&F die op 31/12/2025 €7.996.000 bedroegen, volledig zijn terugbetaald. In het geval van vervroegde terugbetaling door de Projectontwikkelaar, zal de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn aan ECCO NOVA FINANCE.
	Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Gegevens van het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), 4000 LUIK, Boulevard Frère-Orban 35A, BE.0649.491.214.

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten Geen
d)	Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) Niet van toepassing.

DEEL G – INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE LENINGEN – NIET VAN TOEPASSING

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: • De administratieve kosten van € 15 inclusief btw. • Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle IMOYA II - ECCO NOVA ECCO NOVA
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.

BIJLAGEN:

- BIJLAGE I : Indicatief terugbetalingsschema
- BIJLAGE II : Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.
- BIJLAGE III :Risicoscore van het aanbod
- BIJLAGE IV : Ecco Score
- BIJLAGE V : Business plan

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Michel Vanstallen, vaste vertegenwoordiger van IMOYA HOLDING NV, verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van 23/03/2026 te Grimbergen

Naam, Voornaam

Michel Vanstallen

Handtekening

Michel Vanstallen

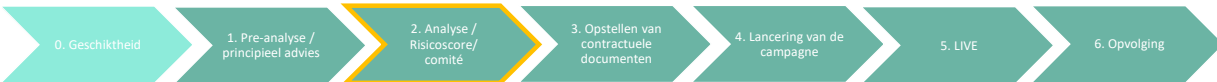
Michel Vanstallen (23 mars 2026 17:41:33 GMT+1)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE IMOYA OPGESTELD OP 18/03/2026

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.



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

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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



De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova.
Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.

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

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

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

A. INFORMATIEBRONNEN

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

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

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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

RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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



nog 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

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 bespreking 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		Ecco Nova's eigen evaluatie		Ervaren team met aanzienlijke staat van dienst.	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Ecco Nova's eigen evaluatie			4	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Ecco Nova's eigen evaluatie		Vastgoed blootgesteld aan macroveranderingen, maar verzacht door diversiteit van de projectportefeuille.	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Ecco Nova's eigen evaluatie			5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Ecco Nova's eigen evaluatie			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		Ecco Nova's eigen evaluatie			5	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel		Ecco Nova's eigen evaluatie			1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Ecco Nova's eigen evaluatie			3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Ecco Nova's eigen evaluatie			3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Ecco Nova's eigen evaluatie		Demografisch en geografisch divers klantenbestand (Vlaanderen, Wallonië).	4	3	
SCORE TOTAAL					3,75		

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden

[illegible]

Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieding / totaal passief)	30,3%			EV : €10,2m Passiva : €33,7m	4	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieding	43,7%			EV : €10,2m FP + QEV : €23,4m	2	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
SCORE TOTAAL	3,33						
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; Warmtekraftkoppeling gas = 4; Warmtekraftkoppeling biomassa = 3;
Niveau van projectontwikkeling					0	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen				Vergunningen verkregen voor 2 van de 5 projecten, dat wil zeggen 40% van de marge van alle projecten.	3	5	Score naar oordeel van de analist en het kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieding / totaal passief)	NA						Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieding	NA						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	30%				3	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	NA						0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	NA						0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte	NA						Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	NA						0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score					4	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd	NA						
SCORE TOTAAL	2,63						
Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Ecco Nova's eigen evaluatie	09/02/2026		1	3	Score naar oordeel van de analist en het kredietcomité
Type terugbetaling		Ecco Nova's eigen evaluatie	09/02/2026		2	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening		Ecco Nova's eigen evaluatie	09/02/2026		3	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	2,18						

De kredietwaardigheid van de garant, onderneming DORIAN GROEP NV

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie		Ecco Nova's eigen evaluatie	09/02/2026	medeschuld van DORIAN GROEP NV (moedermaatschappij van de lenende onderneming)	3	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag		Ecco Nova's eigen evaluatie	09/02/2026		3	10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe		Ecco Nova's eigen evaluatie	09/02/2026		3	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NA						Ratio gedeeld door 20
SCORE TOTAL	3,00						
Samenvatting van evaluatiecriteria							
					Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,75	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					2,32	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					3,33	5	
Projectscore					2,63	10	
Score leningkenmerken					2,18	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					3,00	BONUS	Medeschuld van Dorian Groep NV
Score garantiewaarde					0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,18						

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

Risicocategorisering en tariefmatching	
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)

BIJLAGE IV - Ecco score

Ecco Score Vastgoed

Livita
Grand-
Bigard

Peterspand
Turnhout

Couvent
des
Clarisses

Tienen

Houffalize



Criteria	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Referentie	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	45	45	45	45	
Uitbreiding van het gebouw						50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)						55	
2. Mobiliteit							
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7	7,9	7,7	7,9	9,8	8	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	10	10	10	10	0	9	
3. Energie							
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	10	10	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)						8	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)						5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) boven 255 (EPB D en lager)						-	
4. Waterbeheer							
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	5	5	5	5	
5. Constructiemethode							
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	0	0	0	0	0	-	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)							
Lager dan 45%						-	
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	0	0	0	0	3	
Verhuur aan een sociale makelaar						10	
GOUVERNANCE (G)							
Profiel van de kredietnemer							
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk	0	0	0	0	0	10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	5	5	5	5	5	5	
Projectgrootte (m²)	10.903	10.552	6.178	3.495	2.532	33.660	
Gewicht	32,4%	31,3%	18,4%	10,4%	7,5%	100%	

Ecco score (individueel)	92	83	83	83	75		
Ecco score (gewogen)	85					Zeer goed	

Categorisering van de Ecco-score

Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Volgende	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 V : Business plan

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
I. Bedrijfsopbrengsten	1.460.022	3.934.984	11.703.474	38.349.687	77.591.180	7.747.168
A. Omzet	1.454.388	3.929.237	11.697.613	38.343.709	77.585.081	7.740.948
D. Andere bedrijfsopbrengsten	5.634	5.747	5.862	5.979	6.098	6.220
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	0	0	0	0	0	0
II. Bedrijfskosten	-1.326.581	-2.922.610	-10.573.617	-32.558.060	-65.121.078	-6.536.534
A. Handelsgoederen; grond- en hulpstoffen	-317.556	-1.813.880	-9.176.891	-30.173.700	-61.892.091	-5.129.621
B. Diensten en diverse goederen	-851.732	-1.122.883	-1.656.602	-2.402.848	-2.993.024	-1.169.822
C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-203.977	-208.057	-212.218	-216.462	-220.791	-225.207
D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingsk	-8.739	-331	-226	-226	-119	0
Afschrijvingen positieve consolidatieverschillen	-3.634	-3.402	-3.402	-3.402	-3.402	0
E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uit	69.821	236.920	236.920	0	0	0
F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen -, b	0	0	250.000	250.000	0	0
G. Andere bedrijfskosten	-10.763	-10.978	-11.198	-11.422	-11.650	-11.883
III. Bedrijfsresultaat	133.441	1.012.374	1.129.858	5.791.627	12.470.102	1.210.634
IV. Financiële opbrengsten	0	0	0	0	0	0
V. Financiële kosten	-1.070.399	-1.218.683	-1.206.159	-1.359.149	-852.629	-14.902
A. Recurrente financiële kosten	-1.070.399	-1.218.683	-1.206.159	-1.359.149	-852.629	-14.902
1. Kosten van schulden	-1.041.208	-1.189.371	-1.176.724	-1.329.589	-839.716	-1.859
3. Andere financiële kosten	-29.192	-29.312	-29.435	-29.560	-12.913	-13.043
VI. Resultaat van het boekjaar vóór belasting	-936.958	-206.309	-76.301	4.432.479	11.617.473	1.195.732
VIII. Belastingen op het resultaat	310.194	67.550	-121.896	-1.146.656	-2.924.336	-356.738
A. Belastingen	-33.360	-104.977	-307.207	-888.358	-924.399	-346.419
Uitgestelde belastingen	343.554	172.527	185.312	-258.299	-1.999.938	-10.319
IX. Resultaat van het boekjaar	-626.764	-138.759	-198.197	3.285.822	8.693.136	838.995
VASTE ACTIVA	6.653.671	6.649.938	6.646.310	6.642.682	6.639.162	6.639.162
II. Immateriële vaste activa	0	0	0	0	0	0
Positieve consolidatieverschillen	6.652.768	6.649.366	6.645.964	6.642.562	6.639.160	6.639.160
III. Materiële vaste activa	901	571	345	119	0	0
B. Installaties, machines en uitrusting	105	0	0	0	0	0
C. Meubilair en rollend materieel	797	571	345	119	0	0
E. Overige materiële vaste activa	0	0	0	0	0	0
IV. Financiële vaste activa	2	2	2	2	2	2
VLOTTENDE ACTIVA	24.431.048	28.059.017	43.106.883	57.278.192	17.712.710	17.976.257
V. Vorderingen op meer dan één jaar	2.923.270	3.095.797	3.281.108	3.022.810	1.022.872	1.012.553
B. Overige vorderingen > 1j	2.923.270	3.095.797	3.281.108	3.022.810	1.022.872	1.012.553
VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering	18.894.491	21.045.490	36.302.598	50.218.703	6.157.086	642.586
A. Voorraden	18.894.491	21.045.490	36.302.598	50.218.703	6.157.086	642.586
VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar	752.864	747.169	745.391	740.639	741.909	743.205
A. Handelsvorderingen	62.857	64.054	65.275	66.520	67.790	69.086
B. Overige vorderingen	690.007	683.115	680.116	674.119	674.119	674.119
IX. Liquide middelen	758.009	2.152.408	1.049.136	1.495.221	9.591.457	15.538.531
Vrije cash	757.258	484.703	-4.981.295	-3.300.950	9.591.457	15.538.531
Totaal projectrekeningen	751	1.667.706	6.030.432	4.796.171	0	0
X. Overlopende rekeningen actief	1.102.415	1.018.153	1.728.649	1.800.820	199.386	39.382
Totaal der activa	31.084.719	34.708.955	49.753.193	63.920.874	24.351.872	24.615.418
EIGEN VERMOGEN	10.132.335	9.993.577	9.795.380	13.081.202	21.774.339	22.613.333
I. Kapitaal	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000
A. Geplaatst kapitaal	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000	16.200.000
Saldo 6 en 7	-626.764	-138.759	-198.197	3.285.822	8.693.136	838.995
Geconsolideerde reserves	-5.442.562	-6.069.325	-6.208.084	-6.406.281	-3.120.459	5.572.678
Negatieve consolidatieverschillen	1.661	1.661	1.661	1.661	1.661	1.661
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1.296.964	1.296.964	1.046.964	796.964	796.964	796.964
VII. A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.296.964	1.296.964	1.046.964	796.964	796.964	796.964
3. Grote herstellings en onderhoudswerken	1.296.964	1.296.964	1.046.964	796.964	796.964	796.964
SCHULDEN	19.655.420	23.418.415	38.910.849	50.042.708	1.780.569	1.205.121
VIII. Schulden op meer dan één jaar	11.211.502	13.142.804	11.841.278	6.987.273	0	0
A. Financiële schulden	11.211.502	13.142.804	11.841.278	6.987.273	0	0
1. Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schul	0	0	0	0	0	0
2. Overige leningen	11.211.502	13.142.804	11.841.278	6.987.273	0	0
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	8.400.477	10.255.611	27.049.571	42.765.435	1.760.569	1.185.121
A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar verva	0	0	0	0	0	0
B. Financiële schulden	7.522.753	7.048.520	5.594.969	2.219.468	17.551	17.551
1. Kredietinstellingen	7.522.753	7.048.520	5.594.969	2.219.468	17.551	17.551
C. Handelsschulden	93.867	95.745	97.660	99.613	101.605	103.637
1. Leveranciers	93.867	95.745	97.660	99.613	101.605	103.637
D. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	18.300	2.275.070	20.317.965	38.859.773	18.300	18.300
E. Schulden met betrekking tot belastingen	764.197	836.276	1.038.978	1.586.581	1.623.113	1.045.632
1. Belastingen	741.105	812.722	1.014.953	1.562.076	1.598.117	1.020.137
2. Bezoldigingen en sociale lasten	23.092	23.554	24.025	24.506	24.996	25.496
F. Overige schulden	1.359	0	0	0	0	0
X. Overlopende rekeningen passief	43.441	20.000	20.000	290.000	20.000	20.000
Totaal der passiva	31.084.719	34.708.956	49.753.194	63.920.874	24.351.872	24.615.418