

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

Niet-ervaren beleggers hebben recht op een bedenktijd waarin zij hun beleggingsaanbod of hun blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken, zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling en verstrijkt na vier kalenderdagen.

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

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00026007
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar : SAS Smart Ecopark Naam van het project : Smart Ecopark
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 € 2.000.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 2.500.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is 15/06/2026 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 30/06/2026 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Smart Ecopark SAS Land van oorsprong/registratie: Frankrijk Registratienummer: 898.103.791 (Registre du commerce et des sociétés de Paris)
	Rechtsvorm	Société par action simplifiée (SAS)
	Contactgegevens	Website: https://xn--copark-9ua.com/

		Adres van de hoofzetel : 75008 PARIS, 66 Avenue des Champs Élysées E-mailadres : contact@smartecopark.com Telefoonnummer : (+33) 01 34 90 86 60
Eigendom		
Bestuur		Smart Ecopark wordt geleid door Laurent Challet sinds de oprichting, via zijn vennootschap ELEMA CAPITAL (815.119.086), als voorzitter. Hij stuurt de globale strategie van de Ecopark-groep: grondenwerving, financiële structurering, ontwikkeling en beheer. estion d’actifs. Il cumule 23 ans d’expérience, dont 11 ans dans l’énergie et 12 ans dans l’immobilier.
b)	<p>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</p> <p>Laurent Challet 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.</p> <p>Laurent Challet heeft aan Ecco Nova informatie verstrekt over het project en de projecteigenaar.</p> <p>De verklaring van Laurent Challet, waarbij hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3), is opgenomen als bijlage II.</p>	
c)	<p>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</p> <p>Smart Ecopark SAS is de tussenholding van de Elema Capital-groep, die de Ecopark-activa van de tweede generatie aanhoudt en beheert. De onderneming bezit 100% van de vastgoedvennootschappen (SCI’s) Ecopark 5 (Bordeaux) en Ecopark 6 (Orléans), twee ecologisch verantwoorde bedrijventerreinen met een BEPOS+-classificatie, die volledig zijn verhuurd en stabiele huurinkomsten genereren.</p> <p>De moedervenootschap, Elema Capital SAS, werd opgericht in 2015 door Laurent Challet en is actief als vastgoedontwikkelaar gespecialiseerd in bedrijventerreinen. Met meer dan 12 jaar ervaring heeft de groep een portefeuille van 6 Ecoparks ontwikkeld en in beheer, goed voor een totale oppervlakte van 22.700 m² en 72 huurkavels. De activa bieden een combinatie van economische prestaties met een sterk ecologisch engagement en trekken kmo’s en kleine ondernemingen aan die aandacht hebben voor hun ecologische impact.</p>	
d)	<p>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</p> <p>ELEMA CAPITAL SRL: jaarrekening per 30/06/2024 (LINK) en jaarrekening per 30/06/2025 (LINK) SMART ECOPARK SAS: jaarrekening per 31/12/2024 (LINK)</p>	

e) **Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste twee jaar**

		31/12/2023	31/12/2024
i)	Omzet	€ 1.290.828	€ 403.053
ii)	Jaarlijkse nettowinst	€ 5.823	€ 49.322
iii)	Totale activa	€ 8.302.129	€ 8.882.652
iv)	Bruto winstmarge	€ 55.081	-€ 51.514
v)	Schuld/eigen vermogen	10227,4%	6748,0%
vi)	Quick ratio	4,1	3,2
vii)	Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	€ 55.081	-€ 51.907
viii)	Rendement op eigen vermogen	7,2%	38,0%
ix)	Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	0,0%	0,0%

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

De Ecoparks zijn bedrijventerreinen in de stadsrand, die de huurders functionele en kwalitatieve innovaties bieden. De gebouwen zijn uitgerust met zonnepanelen en produceren meer energie dan ze verbruiken (BEPOS+).

De elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen wordt geleverd door de energieproductie van de zonnepanelen. De kosten voor de huurders liggen daardoor onder het marktgemiddelde. De overtollige energieproductie wordt op het net geïnjecteerd, wat extra inkomsten voor het actief genereert.

Bovendien zijn er tal van laadpalen voor elektrische voertuigen aanwezig. Deze worden eveneens gevoed door de zonnepanelen, waardoor opladen goedkoper kan worden aangeboden dan de marktprijs. Momenteel zijn er 6 Ecoparks operationeel en deze financiering heeft betrekking op ECOPARK 5 en 6.

Het project SMART ECOPARK vereist een totale investering van 2.985.000 €. De herfinanciering zal als volgt worden gefinancierd:

Financieringsbronnen		
	Bedrag	%
Eigen vermogen	485.000 €	16,2 %
Fondsenwerving Ecco Nova	2.500.000 €	83,8 %
TOTAAL	2.985.000 €	100 %

Op basis van de geschatte marktwaarde van de activa en het totaal van de voorziene schulden in het kader van het project, bekomen wij een loan-to-value ratio van 70 %.

Loan to value	
Jaarlijkse huurinkomsten	1.172.025 €
Waarde van de activa	19.533.753 €
Schulden*	13.632.455 €
Loan to value	70 %

*Exclusief rekeningen-courant van vennoten

a)	Minimaal Succesdrempel aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	2.000.000 EUR												
<p>Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</p> <table border="1" data-bbox="129 241 1501 831"> <thead> <tr> <th data-bbox="129 241 533 342">Type aanbod en aangeboden instrumenten</th> <th data-bbox="533 241 836 342">Date d'achèvement</th> <th data-bbox="836 241 1198 342">Geleend bedrag</th> <th data-bbox="1198 241 1501 342">Andere relevante informatie, indien van toepassing</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="129 342 533 573">Enkelvoudige obligaties Club Funding – Ecopark 5</td> <td data-bbox="533 342 836 573">Datum met verlenging: 28/03/2025</td> <td data-bbox="836 342 1198 573">2.800.000 €</td> <td data-bbox="1198 342 1501 573">De initieel lening werd gewijzigd via een addendum om de looptijd te verlengen en de rentevoet en zekerheden aan te passen.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="129 573 533 831">Converteerbare obligaties in aandelen (OCA) Club Funding – Ecopark 6</td> <td data-bbox="533 573 836 831">Datum met verlenging: 01/06/2026</td> <td data-bbox="836 573 1198 831">5.100.000 €</td> <td data-bbox="1198 573 1501 831">De lening werd gedeeltelijk terugbetaald. Het resterende saldo dat moet worden terugbetaald, is het voorwerp van deze financiering.</td> </tr> </tbody> </table>			Type aanbod en aangeboden instrumenten	Date d'achèvement	Geleend bedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing	Enkelvoudige obligaties Club Funding – Ecopark 5	Datum met verlenging: 28/03/2025	2.800.000 €	De initieel lening werd gewijzigd via een addendum om de looptijd te verlengen en de rentevoet en zekerheden aan te passen.	Converteerbare obligaties in aandelen (OCA) Club Funding – Ecopark 6	Datum met verlenging: 01/06/2026	5.100.000 €	De lening werd gedeeltelijk terugbetaald. Het resterende saldo dat moet worden terugbetaald, is het voorwerp van deze financiering.
Type aanbod en aangeboden instrumenten	Date d'achèvement	Geleend bedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing											
Enkelvoudige obligaties Club Funding – Ecopark 5	Datum met verlenging: 28/03/2025	2.800.000 €	De initieel lening werd gewijzigd via een addendum om de looptijd te verlengen en de rentevoet en zekerheden aan te passen.											
Converteerbare obligaties in aandelen (OCA) Club Funding – Ecopark 6	Datum met verlenging: 01/06/2026	5.100.000 €	De lening werd gedeeltelijk terugbetaald. Het resterende saldo dat moet worden terugbetaald, is het voorwerp van deze financiering.											
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het Succesdrempel aan geleende fondsen	<p>De openingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 07/05/2026 om 12h00 uur.</p> <p>De afsluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 15/06/2026 om 23u59, met een mogelijke verlenging tot 30/06/2026 om 23u59 indien de succesdrempel (2.000.000 €) is bereikt op 15/06/2026 om 23u59.</p> <p>Het aanbod wordt bovendien vervroegd afgesloten indien het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.</p>												
c)	Informatie over de gevolgen als het Succesdrempel niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	<p>Indien de succesdrempel op 15/06/2026 om 23.59 uur niet wordt bereikt, worden de opgehaalde fondsen terugbetaald aan de beleggers.</p> <p>Als één of meerdere beleggers hun inschrijving(en) na de afsluitdatum van het aanbod annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod opnieuw te openen om deze eventuele annuleringen op te vangen.</p> <p>In geval van annulering en indien het investeringsbedrag en de administratieve kosten door de belegger werden betaald, krijgt de belegger zowel het kapitaal als de administratieve kosten volledig terugbetaald.</p>												
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde Succesdrempel	2.500.000												
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	De projecteigenaar heeft zich ertoe verbonden het eigen vermogen in te brengen dat nodig is om de lening die het voorwerp is van de herfinanciering volledig terug te betalen, zijnde 485.000€.												
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	<p>Per 31/12/2024 verklaart Smart Ecopark SAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dat haar eigen vermogen 129.711 € bedraagt <p>Per 30/03/2026 verklaart Smart Ecopark SAS :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dat haar schuldenlast 18.742.455 € bedraagt, waarvan 4.750.000 € intragroepsleningen (van de aandeelhouder Elema Capital, vennootschap in handen van Laurent Challet) <p>Aangezien het hoofdzakelijk om de herfinanciering van een achtergestelde lening gaat, zal het schuldniveau ongewijzigd blijven.</p>												

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: <ul style="list-style-type: none"> • Risico's verbonden aan de andere projecten van Elema Capital, moedermaatschappij van Smart Ecopark • Risico's verbonden aan de exploitatie van de vastgoedactiva • Risico's verbonden aan de betrokken partijen • Verzekeringen en niet-verzekerde risico's • Risico's verbonden aan lopende en toekomstige geschillen • Risico's verbonden aan de schuldenlast van Elema Capital, Smart Ecopark en de gelieerde SPV's • Risico's verbonden aan de terugbetaling van de lening
Type 2	Risico verbonden aan de sector De risico's die inherent zijn aan de betreffende sector kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het participatieve financieringsproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren. In het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> • Risico's met betrekking tot de vastgoedmarkt • Risico's verbonden aan de stijging van de rentevoeten
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat een project of de Projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de Projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat de beleggers hun investering verliezen, waaronder: <ul style="list-style-type: none"> • Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder: • Een slecht management; • Een gebrek aan ervaring; • Fraude; • Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling; • Onvoldoende kasstroom.
Type 4	Risico op 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 financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projecteigenaar jegens beleggers, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten. Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de belegger ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen. Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er bestaat een risico in verband met het ontbreken van een liquide openbare markt en beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligaties door te verkopen.
Type 7	Andere risico's Er zijn risico's waarover de Projecteigenaar geen controle heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van regelgeving.

Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor beleggingsinstrumenten:

- Hybride lening met een kapitaal terugbetaling van 5% van het opgehaalde bedrag gedurende de eerste 3 jaar, en de terugbetaling van het saldo bij de 4^{ème} jaar. Risico's verbonden aan achterstelling
- Gebrek aan diversificatie
- Mogelijkheid & verplichting tot 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	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is en waarvan het totale bedrag bedraagt : 2.500.000 €.</p> <p><u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u></p> <p>De terugbetaling van de schuldvordering die voortvloeit uit de onderhavige lening heeft voorrang op de terugbetaling van rekening-courantvoorschotten van aandeelhouders van de Projecteigenaar of enige andere vorm van leningen van aandeelhouders van de Projecteigenaar, inclusief Laurent Challet en ELEMA CAPITAL. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden aan de vennoten en aandeelhouders van de Projecteigenaar slechts worden terugbetaald nadat de volledige lening aan ECCO NOVA FINANCE is terugbetaald.</p>
b)	Inschrijvingsprijs	<p>De nominale waarde van de obligaties is 500 €.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde is 500 €.</p> <p>De maximale inschrijvingswaarde is 500.000 €.</p>
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	<p>De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden. Een samenvatting vindt u ook in onze FAQ ('Hoe investeren').</p> <p>Na inschrijving ontvangt de belegger een bevestigingsmail met alle nodige instructies om de betaling van het contractueel voorziene bedrag uit te voeren. De betaling moet gebeuren binnen een termijn van 14 kalenderdagen na de inschrijving.</p>
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bereiken van de succesdrempel van de Fondsenwerving, namelijk 2.000.000 €, bij het einde van de Inschrijvingsperiode ; • De overlegging door SAS SMART ECOPARK van een kredietgever gecertificeerd overzicht van het openstaande krediet saldo (CRD) op de datum van vrijgave van de fondsen; • De storting door Elema Capital SAS en/of Laurent Challet van het aanvullend eigen vermogen overeenstemmend met het verschil tussen het totale bedrag van de schuld die het voorwerp is van deze herfinanciering en het netto vrijgegeven bedrag.

		Deze voorwaarden moeten uiterlijk op 30/06/2026 zijn vervuld. Ecco Nova verleent geen bewaarnemingsdiensten voor activa.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Alle verplichtingen van de Projecteigenaar zullen worden gewaarborgd door: 1. Een pandrecht in eerste rang op de aandelen van de SAS SMART ECOPARK 2. Een overdracht van schuldvorderingen waarvan SMART ECOPARK houder is of zal zijn ten aanzien van SCI ECOPARK 5 en SCI ECOPARK 6
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)	
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	<p>De bruto jaarlijkse rentevoet bedraagt 9,5%.</p> <p>Het kapitaal zal worden terugbetaald ten belope van 5% van het opgehaalde bedrag gedurende de eerste 3 jaar, en het saldo zal worden terugbetaald op de vervaldatum van de lening, namelijk het 4^{ème} de jaar. De terugbetaling van het kapitaal en de rente worden jaarlijks achteraf betaald.</p> <p>Smart Ecopark beschikt over de mogelijkheid om de lening met 12 maanden te verlengen. Indien hij gebruik maakt van deze verlenging, zal de bruto jaarlijkse rentevoet 10% bedragen gedurende deze periode.</p> <p>De verlenging kan slechts worden toegestaan indien geen van de volgende drie terugbetalingsscenario's kon worden gerealiseerd: (i) bankherfinanciering van Ecopark 5 en 6 ten bedrage van 13.500.000 €, uiterlijk op 1 juni 2030 ; (ii) verkoop van Ecopark 6 in het eerste kwartaal van 2030 met een netto-opbrengst van ten minste 6.000.000 € ; of (iii) de storting op de lopende rekening van Elema Capital SAS ten gunste van Smart Ecopark SAS, voor een bedrag dat toereikend is om de lening volledig terug te betalen.</p> <p>De verlenging is bovendien afhankelijk van het bewijs dat de projectontwikkelaar zich naar beste vermogen heeft ingespannen om een van de bovengenoemde scenario's te realiseren, in overeenstemming met de beginselen van contractuele goede trouw.</p> <p>Bij laattijdige terugbetaling wordt de rente verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van de betalingsachterstand.</p> <p>Er is roerende voorheffing van toepassing op de rente die worden ontvangen op de leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België.</p> <p>Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is definitief, wat betekent dat de belegger deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.</p>
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	01/06/2026
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	Zie aflossingstabel in bijlage
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage 01/06/2030 of 01/06/2031 bij verlenging.

		<p><u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> De Projecteigenaar heeft de mogelijkheid de obligatielening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen zonder wederbeleggingsvergoeding.</p> <p><u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling</u> De Projecteigenaar zal eveneens verplicht zijn de lening die hem door ECCO NOVA is toegekend volledig vervroegd terug te betalen indien ten minste één van de dochtervennootschappen van SAS SMART ECOPARK, met name SCI ECOPARK 5 en SCI ECOPARK 6 wordt verkocht (hierna "Share deal" genoemd) en/of indien ten minste één van de activa die zij in bezit hebben, wordt verkocht (hierna "Asset deal" genoemd).</p>
	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.0758.437.654.

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 https://www.econova.com/nl/project/smart-ecopark

c)	<p>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</p> <p>Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain</p> <p>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.</p> <p>De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.</p>
----	---

BIJLAGEN:

- **Bijlage I : Indicatieve aflossingsschema**
- **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 : Ecoscore**

AFLOSSINGSSCHEMA - ZONDER VERLENGING

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	9,50%
Terugbetalingsvorm	Hybride

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01/06/2026	€ 0,00			€ 1.000
01/06/2027	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 950,00
01/06/2028	€ 140,25	€ 90,25	€ 50,00	€ 900,00
01/06/2029	€ 135,50	€ 85,50	€ 50,00	€ 850,00
01/06/2030	€ 930,75	€ 80,75	€ 850,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.351,50	€ 351,50	€ 1.000,00	

AFLOSSINGSSCHEMA - MET VERLENGING

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	5
Rentevoet (J1 - J4)	9,50%
Terugbetalingsvorm	Hybride
Rentevoet (J5)	10,00%

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
01/06/2026	€ 0,00			€ 1.000
01/06/2027	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 950,00
01/06/2028	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 900,00
01/06/2029	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 850,00
01/06/2030	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 800,00
01/06/2031	€ 880,00	€ 80,00	€ 800,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.460,00	€ 460,00	€ 1.000,00	

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Laurent Challet, voorzitter van ELEMA CAPITAL, moederonderneming van Smart Ecopark, 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 06/05/2026 te Chêne-Bougeries

Naam, Voornaam

Laurent Challet

Handtekening

Laurent Challet

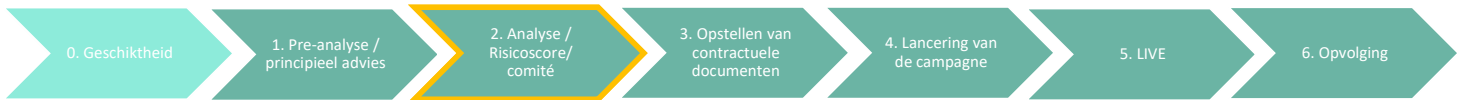
[Laurent Challet \(6 mai 2026 13:56:30 GMT+2\)](#)

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE SMART ECOPARK OPGESTELD OP 27/04/2026

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 risicoscoringsstelsel 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 de risico's van elk project te beoordelen.

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 informatieverstrekkers, zoals CreditSafe

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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



RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

C. RISICOSCORES EN VOORWAAR

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 aanbidding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbidding 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	Sterk	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Laurent Challet lanceerde het ECOPARK-concept in 2018 en heeft sindsdien 6 ECOPARKS ontwikkeld, gebouwd en exploiteert.	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf	Laag	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Eenmansshow	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité

Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	De activa zijn KMO-parken die zich voornamelijk in het centrum en zuidwesten van Frankrijk bevinden.	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		4	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie	Goed	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Bijna tien jaar geen incidenten.	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	10,4	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		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	Laag	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Commercieel vastgoedmarkt voor kantoren en kleine magazijnen.	2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Groei op de vastgoedmarkt is gekoppeld aan de belangrijkste rentes en BBP-groei. Het is momenteel laag tot matig.	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt	Laag	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Er zijn weinig soortgelijke aanbiedingen bekend (SME-park gericht op duurzaamheid).	4	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie	Goed	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Industriegebieden rond grote steden (Bordeau, Orléans, Tours).	4	10	
SCORE TOTAAL					3,63		

Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	1.290.828 €	Gegevens uit een gecontroleerde boekhoudverklaring	31/12/2023	SMARTECOPARK bezit ECOPARKS 5 en 6, die pas recent zijn geleverd. In het eerste jaar vormen de beheerskosten voor de bouw van de E5 de opbrengsten.	1	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).
	403.053 €		31/12/2024				
	0 €						
	846.941 €						
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	1,8%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/12/2023	Aangezien de rekeningen voor het boekjaar 2025 niet beschikbaar zijn, is er een schatting van het managementteam verstrekt om de verplichtingen per 31-03-2026 te berekenen.	2	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
	18,3%		31/12/2024				
	27,7%		31/03/2026				
	15,9%						
Huurinkomsten ten opzichte van de totale investeringskosten	6,0%	Gegevens van het management	31/12/2025	De verhouding bepaalt de verhouding tussen wat de activa de projecteigenaar kosten en de huurinkomsten daaruit.	3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
	6,0%		31/12/2026				
	6,0%		00/01/1900				
	0,1%		31/12/2023				

Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	0,6%	Begevens uit een gecontroleerde boekhoudverklaring	31/12/2024 00/01/1900	1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	0,3%					
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	4,10 3,16 - 3,63		00/01/1900 00/01/1900 00/01/1900	5	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
SCORE TOTAAL	2,47					

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 aanbidding / totaal passief)	27,2%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Met €5,26 miljoen in CCA (inclusief €510k die voor deze campagne wordt toegevoegd) heeft ELEMA CAPITAL €14 miljoen aan schulden.	3	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	67,8%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		5	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Historische eigen inbreng van de projectleider (Kapitaal + CC bijdrage) / Via deze financiering uitgeleend bedrag (Skin in the game)	210,4%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		2	5	< 1; 0; 1 tot 2 = 1; 3 tot 4 = 3; 4 tot 5 = 4; > 5 = 5
SCORE TOTAAL	3,25						

Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project	Vastgoed	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling	Gehuurd	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Portefeuille van geleverde en geleasede projecten.	5	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen	Gematigd	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		3	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	NA	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Aangezien dit een "bedrijfs"-lening is en deze elementen al in de vorige sectie zijn opgenomen, is een nieuwe overweging niet relevant.	0	0	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5

Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	NA	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Aangezien dit een "bedrijfs"-lening is en deze elementen al in de vorige sectie zijn opgenomen, is een nieuwe overweging niet relevant.	0	0	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	NA	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Logica van uitbuiting en niet van vastgoedontwikkeling.	0	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	75,00%	Gegevens van het management	31/03/2026	Ratio toegepast op SMARTECOPARK-niveau op basis van het bedrijfsplan met een yield valuation van 6%.	3	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	80,22%	Gegevens van het management	31/03/2026		4	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	108,0%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Vindt plaats in 2027. De projectleider ontvangt indien nodig ook inkomsten uit andere projecten	0	10	0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte	140,5%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		4	10	Uitsluiting onder 100%.
Niveau van commercialisatie	100,0%	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Historisch gezien is het de projectleider gelukt om een bezettingsgraad van bijna of gelijk aan 100% te behouden.	5	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score	80	-	31/03/2026		4	5	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd		-		Historische leverings- en operationele capaciteit is bewezen, maar niet weerspiegeld in de rekeningen van SMARTECOPARK in dit stadium.	5	5	
SCORE TOTAAL	3,24						

Kenmerken van de lening

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Club Funding gesubsidieerde schuldfinanciering	1	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling	Hybride	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Terugbetaling van 5% van het kapitaal voor 3 jaar en betaling van het uitstaande saldo in het vierde jaar (totale duur 4 jaar)	4	3	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	48	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		4	5	0 tot 24 maanden = 5; 25 tot 48 maanden = 4; 49 tot 72 maanden = 3; 73 tot 96 maanden = 2; +97 maanden = 1
SCORE TOTAAL	3,18						

Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid	Participations	Gegevens van het management	31/03/2026	Aandelen van de belofte van SMARTECOPARK	2	5	Hypotheek rang 1 = 5; Hypotheek rang 2 = 3; Overige: Score ter beoordeling van de analist en het kredietcomité.

Loan-to-value ratio van in garantie gegeven activa	77,7%	Gegevens van het management	31/03/2026	Waardering van gehouden activa op basis van een rendement van 6% en de huur van 2025	3	10	Uitsluiting boven 100%. 90 tot 100% = 1; 85 tot 90% = 2; 75 tot 85% = 3; 60 tot 75% = 4; -60% = 5
Liquiditeit van onderpand	Zwak	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026	Liquiditeit gekoppeld aan de activa die door 2 SPV's worden gehouden.	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van het als onderpand bepande aandeel	Zwak	Ecco Nova's eigen beoordeling	31/03/2026		4	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
SCORE TOTAL	2,80						

Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,63	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	2,47	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	3,25	5	
Projectscore	3,24	5	
Score leningkenmerken	3,18	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	0,00	BONUS	
Score garantiewaarde	2,80	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,43		

RISICOCATEGORIE

3

Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing 01/01/2026)

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

BIJLAGE IV - Ecco Score

Ecco Score Vastgoed



Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein	30	30	Nieuwbouw van SME
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble		0	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	10	10	Laadstations voor elektrische voertuigen.
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	BEPOS+
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	Volgens de huidige normen
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	10	10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	5	5	Overvloedige groene ruimtes (picknickgebied)
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	10	10	Zonnepanelen met lagere energiekosten voor huurders

Ecco score	80	Zeer goed
-------------------	-----------	------------------

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 90