

## FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IY11HJC390C73 00026005

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

### AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

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

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

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

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

### Délai de réflexion précontractuel pour les investisseurs non avertis


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

Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque et sans justification, de leur volonté de se rétracter, à l'adresse électronique suivante : [invest@econova.com](mailto:invest@econova.com). La confirmation de leur retrait leur sera communiquée dans les 48 heures et leur investissement ainsi que les éventuels frais de souscription leur seront restitués dans les plus brefs délais sur le compte bancaire à partir duquel leur investissement nous est parvenu.

### APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IY11HJC390C73 FCM26005
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : OBC BV Nom du projet : OBC - GARANTIE PARTIELLE
Type d'offre et type d'instruments	Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 750.000 € et le montant maximum à lever est de 1.000.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 30/06/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 15/07/2026 à 23h59

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

a)	<b>Porteur de projet et projet de financement participatif</b>	
		
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : OBC BV Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0841.032.560
	Forme juridique	Sa forme juridique : Société à responsabilité limitée

	Coordonnées	Site web : <a href="https://www.ostendbuildingcaenen.be/">https://www.ostendbuildingcaenen.be/</a> Adresse du siège statutaire : Vindictivelaan 5/0, 8400 Oostende, Belgique Adresse électronique : <a href="mailto:obc@caenen.be">obc@caenen.be</a> Numéro de téléphone : +32 (0)59 40 40 30		
	Propriété	OBC BV est détenue à 45 % par Sealine Management (société détenue par Steven Soetaert), à 45 % par Groep Caenen Holding et à 10 % par Jonas Simoen.  IMMOBILIEN PROMOTIE EN BELEGGINGEN NV, société codébitrice, est détenue à 99,5 % par Sealine Invest, elle-même détenue à 50 % par Steven Soetaert et à 50 % par Groep Caenen Holding.		
	Direction	OBC BV est représentée par Steven Soetaert, administrateur.  Le management opérationnel s'appuie également sur Grégory Caenen et Jonas Simoen.		
b)	<b>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</b> Steven Soetaert déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.  Steven Soetaert a fourni à Ecco Nova des informations sur le projet et le porteur de projet.  La déclaration de Steven Soetaert, par laquelle il assume la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe II.			
c)	<b>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</b>  OBC est une société de promotion immobilière constituée en 2011 et active principalement à la Côte belge. Depuis sa création, OBC a livré 18 projets immobiliers, pour un total de 171 unités livrées. La société vise la livraison de 8 projets supplémentaires d'ici 2028, pour un total de 122 unités. Un projet immobilier d'OBC (la résidence Evelyne) a déjà été financé via Ecco Nova (en novembre 2022) pour un montant de 600.000 €, remboursé intégralement et anticipativement fin 2025.			
d)	<b>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</b>  OBC BV : comptes annuels au 31/12/24 ( <a href="#">LIEN</a> ) et situation comptable au 31/12/25 ( <a href="#">LIEN</a> )  IMMOBILIEN PROMOTIE EN BELEGGINGEN NV : comptes annuels au 30/09/24 ( <a href="#">LIEN</a> ) et comptes annuels au 30/09/25 ( <a href="#">LIEN</a> )			
e)	<b>Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années</b>			
		31/12/23	31/12/24	31/12/25
	i) Chiffre d'affaires	710.011 EUR	2.963.954 EUR	8.268.951 EUR
	ii) Résultat net annuel	-35.880 EUR	351.892 EUR	667.026 EUR
	iii) Actif total	9.819.934 EUR	13.690.035 EUR	14.964.030 EUR
	iv) Marge bénéficiaire brute & d'exploitation (EBITDA).	40.821 EUR	694.699 EUR	1.181.337 EUR
	v) Capitaux propres (CP), endettement et ratio de solvabilité (CP / Passif)	15%	13%	16%
	vi) Ratio de liquidité (current ratio)	162%	137%	122%
	vii) Rendement des capitaux propres	-3%	20%	27%
f)	<b>Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques</b>			

OBC sollicite les Ecco-investisseurs afin de compléter ses fonds propres afin de financer 5 projets immobiliers en cours de construction (pour un total de 80 unités), dont voici les caractéristiques :

La Résidence [Mond'eau](#) : Situé à Nieuwpoortlaan 14 (8660 La Panne), il s'agit d'un projet immobilier comprenant 34 appartements, 2 surfaces commerciales et 50 places de parking.

La Résidence [Sea Drive](#) : Situé à Elisabethlaan 210 (8400 Ostende), il s'agit d'un projet immobilier comprenant 20 appartements, 2 maisons et 21 places de parking.

La Résidence Hermes : Situé à Nieuwpoortsesteenweg 50 (8400 Ostende), il s'agit d'un projet immobilier comprenant 11 appartements et 7 places de parking.

La Résidence [Mayfair](#) : Situé à Ijzerstraat 11 (8400 Ostende), il s'agit d'un projet immobilier de 5 appartements.

La Résidence [Central Boulevard](#) : Situé à 96 Alfons Pieterslaan (8400 Ostende), il s'agit d'un projet immobilier de 5 appartements et 1 surface commerciale.

Deux levées de fonds d'1.000.000 € sont organisés sur Ecco Nova, pour un financement total de 2.000.000 €, avec un seuil de réussite global d'1.500.000€. Dans le cas où la totalité des fonds n'avait pas été levé sur Ecco Nova, le Porteur de Projets complètera l'apport en fonds propres.

Le budget global des 5 projets est estimé à 24.823.133 € et la valeur de vente visée à 30.352.750 €. La marge brute prévisionnelle globale (hors frais financier et de commercialisation) est estimée à 6.756.347 €, soit 29 %, avec un taux de préventes global d'environ 47 %.

Les fonds levés seront utilisés pour compléter les fonds propres requis dans le cadre de ces projets. Les sources de financement pour ces 5 projets sont reprises ci-dessous :

Sources de financement		
	Montant	%
Fonds propres	2.140.000 €	9%
Levée de fonds Ecco Nova	2.000.000 €	8%
Crédits bancaires	6.126.612 €	25%
RDA – QP terrain	685.000 €	3%
Préventes (Loi Breyne)	13.871.521 €	56%
<b>TOTAL</b>	<b>24.823.133 €</b>	<b>100%</b>

Le montant effectivement tiré sur les crédits bancaires pourrait évoluer en fonction de l'avancement de la commercialisation (Loi Breyne).

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

a)	<b>Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif</b>	750.000 EUR
	<b>Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif</b>	
	<b>Type d'offre et d'instruments proposés</b>	<b>Date d'achèvement</b>
	<b>Montant emprunté</b>	<b>Autres informations pertinentes, le cas échéant</b>
	OBC – Résidence Evelyne ( <a href="#">campagne Ecco Nova</a> )	01/11/26
	OBC ( <a href="#">campagne Bolero</a> )	01/07/26
		600.000 EUR
		1.500.000 EUR
		Remboursé totalement anticipativement en 2025.
b)	<b>Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter</b>	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 03/06/2026 à 12h00.

		<p>La date de clôture de l'offre est fixée au 30/06/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 15/07/2026 à 23h59 si le seuil de réussite (750.000 €) est atteint le 30/06/2026 à 23h59.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>
c)	<b>Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite</b>	<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 30/06/2026 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>
d)	<b>Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)</b>	1.000.000 €
e)	<b>Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif</b>	2.140.000 €
f)	<b>Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif</b>	<p>Au 31/12/25, la société OBC déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que ses capitaux propres (comptes 10/15) s'élèvent à 2.446.491 € ;</li> <li>• Que son endettement (comptes 17/49) s'élève à 12.517.539 €, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dettes à plus d'un an (compte 17) : 2.535.358 € ;</li> <li>- Dettes à long terme échéant dans l'année (compte 42) : 1.500.000 € ;</li> <li>- Dettes financières (compte 43) : 1.223.783 € ;</li> <li>- Dettes commerciales : 152.617 € ;</li> <li>- Dettes fiscales, salariales et sociales : 532.370 € ;</li> <li>- Acomptes sur commande : 6.265.639 € ;</li> <li>- Autres dettes : 307.772 €.</li> </ul> </li> </ul> <p>A la suite des 2 offres lancées par Ecco Nova, l'endettement augmentera d'un montant compris entre 1.500.000 € (cumul du seuil de réussite des 2 offres) et 2.000.000 € (cumul du montant maximal des 2 offres).</p>

## PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

<b>Type 1</b>	<p><b>Risques liés au projet</b></p> <p>Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risques liés aux parties prenantes</li> <li>• Risques liés aux autres projets développés par OBC</li> <li>• Risques liés à la construction &amp; aux coûts de construction</li> <li>• Risques liés à la construction d'un projet immobilier</li> <li>• Risques associés à l'obtention d'un crédit bancaire</li> <li>• Assurances et risques non assurés</li> <li>• Risques liés à l'endettement d'OBC &amp; IMMOBILIEN PROMOTIE EN BELEGGINGEN</li> <li>• Risques liés à la structure de droits réels de certains projets immobiliers</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<p><b>Risques liés au secteur</b></p> <p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs.</p> <p>Le projet s'inscrit dans le secteur de l'immobilier résidentiel.</p>

	<p>Ce secteur est notamment sensible :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la situation du marché immobilier résidentiel, plus particulièrement à la Côte Belge ;</li> <li>• à l'évolution des taux d'intérêts ;</li> <li>• à l'évolution du pouvoir d'achat des acquéreurs.</li> </ul>
<p><b>Type 3</b></p>	<p><b>Risques de défaut</b></p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une (profonde) modification du contexte macro économique ;</li> <li>• une mauvaise gestion ;</li> <li>• un manque d'expérience ;</li> <li>• de la fraude ;</li> <li>• une trésorerie insuffisante.</li> </ul> <p>Le présent financement est assorti d'une garantie octroyée par la Région flamande, avec l'intervention de PMV-Standaardwaarborgen NV, destinée à couvrir certains risques y afférents. En cas de survenance d'un événement de défaillance affectant le Porteur de Projet, ECCO NOVA et/ou ECCO NOVA FINANCE procédera à l'introduction d'une demande d'appel en garantie auprès de PMV-Standaardwaarborgen NV. Sous réserve de l'acceptation de cette demande par PMV-Standaardwaarborgen NV, et en l'absence de tout motif de refus d'intervention, cette dernière indemniserà ECCO NOVA FINANCE à concurrence de 75 % du montant total du capital et des intérêts échus et impayés, ainsi que du capital non encore échu et impayé, le tout dans la limite d'un plafond maximal de 750.000 €.</p> <p>Il y aura défaillance du Porteur de projet au sens du décret et de l'arrêté<sup>1</sup> dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en cas de faillite du Porteur de projet, à dater du jugement déclaratif de faillite,</li> <li>• en cas de réorganisation judiciaire du Porteur de projet, à dater du jugement portant homologation d'un accord amiable ou collectif ou du jugement constatant la réorganisation judiciaire par transfert d'actifs,</li> <li>• en cas de déchéance du terme.</li> </ul> <p>L'existence d'une garantie accordée par PMV-Standaardwaarborgen NV ne saurait être interprétée comme excluant tout risque de perte du capital et/ou des intérêts pour l'Investisseur, dès lors que l'intervention de PMV-Standaardwaarborgen NV n'est pas inconditionnelle.</p> <p>Il est expressément rappelé que cette intervention est de nature partielle et qu'elle est limitée à 75 % du montant du capital impayé, qu'il soit échu ou non échu, ainsi que des intérêts échus et impayés dus par le Porteur de Projet à la date de survenance de l'événement de défaillance.</p> <p>Par ailleurs, conformément aux dispositions du décret et de l'arrêté applicables, ainsi qu'aux termes et conditions de la convention-cadre conclue entre PMV-Standaardwaarborgen NV, ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE, certaines circonstances peuvent conduire PMV-Standaardwaarborgen NV à être soit dans l'impossibilité d'intervenir, soit en droit de refuser l'octroi de sa garantie.</p> <p>Ces circonstances sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la survenance d'une situation d'insolvabilité, par exemple la faillite, touchant PMV elle-même,</li> <li>• le cas où PMV serait légalement et contractuellement en droit de refuser sa garantie, notamment dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>o les conditions prévues par le décret et l'arrêté ainsi que par la convention cadre conclue avec PMV ne sont pas satisfaites</li> <li>o ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE auraient fait des déclarations inexactes à PMV au moment de l'enregistrement du dossier de garantie et</li> <li>o ECCO NOVA FINANCE aurait modifié unilatéralement, sans le consentement de PMV, le contenu ou les conditions du Contrat de Prêt Porteur de Projet d'une manière telle qui aboutisse à une modification substantielle des risques pour PMV et pour la Région flamande.</li> </ul> </li> </ul> <p>En dehors des hypothèses visées ci-dessus, la survenance d'un événement de défaillance affectant le Porteur de Projet entraînera le paiement de la garantie par PMV-Standaardwaarborgen NV. Par voie de conséquence, et dans la limite du montant couvert par ladite garantie, l'Investisseur concerné pourra récupérer une partie du capital investi ainsi que des intérêts échus.</p>

<sup>1</sup> Les termes du décret et de l'arrêté peuvent être consultés [via le lien suivant](#).

<b>Type 4</b>	<p><b>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</b></p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p>
<b>Type 5</b>	<p><b>Risque de défaillance de la plateforme</b></p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
<b>Type 6</b>	<p><b>Risque d'illiquidité de l'investissement</b></p> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</p>
<b>Type 7</b>	<p><b>Autres risques</b></p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prêt Bullet</li> <li>• Absence de diversification</li> <li>• Faculté de remboursement anticipé</li> <li>• Obligation de remboursement anticipé</li> <li>• Risques liés au caractère subordonné du remboursement du présent prêt par rapport aux crédits bancaires, lesquels bénéficient d'une priorité de remboursement en raison des sûretés constituées à leur profit</li> </ul>

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

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

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

a)	<p><b>Montant total et types de valeurs mobilières proposés</b></p>	<p>Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à :</p> <p>1.000.000 €.</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u></p> <p>Le prêt est subordonné au remboursement des crédits bancaires, lesquels bénéficient d'une priorité de remboursement en raison des sûretés constituées à leur profit.</p> <p>En revanche, le remboursement de la créance résultant du présent prêt est prioritaire sur le remboursement des</p>
----	---	--

		avances en compte courant d'associé du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projets. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés du Porteur de projets et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.
b)	Prix de souscription	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €.  La valeur minimale de souscription est de 500 €.  La valeur maximale de souscription est de 20.000 €.
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos <a href="#">conditions générales d'utilisation</a> . Un résumé se trouve également dans notre <a href="#">FAQ</a> (« Comment investir »).  Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. <b>Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</b>
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'atteinte du seuil de réussite, à savoir 750.000€.</li> <li>• La constitution des sûretés.</li> </ul> Ces conditions seront levées au plus tard le 30/06/2026.  Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)	
	i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	<u>Les engagements d'OBC envers ECCO NOVA FINANCE sont notamment garantis par :</u>
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une inscription hypothécaire de second rang sur le projet Mond'eau à La Panne, à concurrence de 100.000 € en principal, augmentés de 10.000 € pour accessoires et de trois années d'intérêts, ainsi qu'un mandat hypothécaire à concurrence de 900.000 € en principal, augmentés de 90.000 € pour accessoires et de trois années d'intérêts ;</li> <li>• Une inscription hypothécaire de second rang sur le projet Sea Drive à Ostende, à concurrence de 100.000 € en principal, augmentés de 10.000 € pour accessoires et de trois années d'intérêts, ainsi qu'un mandat hypothécaire à concurrence de 900.000 € en principal, augmentés de 90.000 € pour accessoires et de trois années d'intérêts ;</li> <li>• L'engagement d'IPROBEL NV en qualité de codébiteur solidaire et indivisible ;</li> <li>• L'engagement d'affecter les prix de vente des unités au remboursement du prêt Ecco Nova, après remboursement de la banque senior ;</li> <li>• L'interdiction de constituer des sûretés complémentaires sur les biens du projet sans accord préalable d'ECCO NOVA FINANCE.</li> </ul> <p>Il est toutefois précisé qu'ECCO NOVA FINANCE reconnaît la priorité des sûretés de BNP Paribas Fortis en sa qualité de banque senior. ECCO NOVA FINANCE s'engage, le cas échéant et à première demande de BNP Paribas Fortis, à consentir toute cession ou convention de rang nécessaire</p>

		<p>afin que toute inscription hypothécaire résultant de l'exercice du mandat hypothécaire octroyé à BNP Paribas Fortis conserve toujours un rang prioritaire par rapport aux inscriptions hypothécaires dont bénéficie ECCO NOVA FINANCE.</p> <p>Le présent financement est assorti d'une garantie octroyée par la Région flamande, avec l'intervention de PMV-Standaardwaarborgen NV, destinée à couvrir certains risques y afférents. En cas de survenance d'un événement de défaillance affectant le Porteur de Projet, ECCO NOVA FINANCE procédera à l'introduction d'une demande d'appel en garantie auprès de PMV-Standaardwaarborgen NV. Sous réserve de l'acceptation de cette demande par PMV-Standaardwaarborgen NV, et en l'absence de tout motif de refus d'intervention, cette dernière indemniserà ECCO NOVA FINANCE à concurrence de 75 % du montant total du capital et des intérêts échus et impayés, ainsi que du capital non encore échu et impayé, le tout dans la limite d'un plafond maximal de 750.000 € (Voir Partie C – Type 3 de la présente note pour plus de détails).</p>
<b>g)</b>	<b>Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)</b>	
	<b>Description de l'accord de rachat</b>	Non applicable
	<b>Délai de rachat</b>	Non applicable
<b>h)</b>	<b>Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance</b>	
	<b>Taux d'intérêt nominal</b>	<p>Le taux d'intérêt annuel brut s'élève à 7%.</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la décaler dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
	<b>Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles</b>	15/06/2026
	<b>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,</b>	Cf. tableau de remboursement en annexe
	<b>Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)</b>	<p>Cf. tableau de remboursement en annexe 15/06/2029</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Le Porteur de Projet dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement l'obligation anticipativement sans indemnités de emploi.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u> Le Porteur de Projet est tenu de rembourser le prêt par anticipation, en tout ou en partie, au fur et à mesure de la mainlevée des sûretés consécutive aux ventes réalisées, et ce après remboursement préalable de la banque senior. Le montant à rembourser anticipativement correspond à 95 % du produit de chaque vente concernée.</p>
	<b>Rendement applicable</b>	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

#### PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

<b>a)</b>	<b>Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ? Oui</b>
-----------	--

b)	<b>Coordonnées de l'entité ad hoc</b> Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), 4000 LIEGE, Boulevard Frère-Orban 35A, BE 0758.437.654.
----	---

## PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

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

## PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

## PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	<b>Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif</b>  Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les frais administratifs de qui s'élèvent à 15 € TVAC. Dans certains cas, ces frais sont offerts.</li> <li>• Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.</li> </ul>
b)	<b>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc</b>  <a href="#">Lien vers la page de campagne</a>
c)	<b>A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif</b>  Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: <a href="https://www.econova.com/fr/complain">https://www.econova.com/fr/complain</a> Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque <b>plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables</b> , et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes <b>dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables</b> . Toutes les données relatives à une plainte seront <b>conservées pour une durée maximale de 5 ans</b> . <b>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a>.</b>

## ANNEXES :

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

**ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT**

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	7,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
15-06-26				€ 1.000
15-06-27	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
15-06-28	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
15-06-29	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.210,00	€ 210,00	€ 1.000,00	

**Déclaration de responsabilité**

Je soussigné, **Steven Soetaert** ..... atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du **02/06/26** ..... à **Ostende** .....

Nom, Prénom

**Steven Soetaert**

Signature

*Steven Soetaert*

Steven Soetaert (Jun 2, 2026 17:30:45 GMT+2)

## SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "OBC - GARANTIE PARTIELLE" ETABLI EN DATE DU 01/06/2026

### INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables. Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

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



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

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

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

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

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

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

### METHODOLOGIE

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

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

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.  
A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).



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

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

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

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

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

### A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

### B. CATEGORIES DE RISQUE

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



#### **CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT**

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

#### **CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT**

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

#### **CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT**

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

#### **CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT**

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

#### **CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET**

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

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

Les critères suivants

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

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

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

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

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

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

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

Les fourchettes actuelles sont reprises ci-dessous.

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

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

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

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

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

### **D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE**

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

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

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

### **F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES**

Nous veillons à ce que toutes les informations quantitatives fournies aux clients soient accompagnées d'un exposé qualitatif et d'autres informations supplémentaires qui peuvent être

## **EVALUATION DU SCORING DE RISQUE**

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		Donnée publique		Actif depuis plus de 10 ans.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise				Actionariat limité	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule					4	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					3	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise				Le groupe Caenen bénéficie d'une notoriété de marque exceptionnelle et d'un vaste réseau de vente dans le secteur immobilier, et peut toujours compter sur des années d'expérience et de nombreux experts au sein de son équipe et de son réseau de bureaux (11 bureaux avec environ 50 employés).	4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV					5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché				Beaucoup de projets dans une zone géographique assez limitée (Ostende, Flandre Occidentale)	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé					4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché					3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Localisation géographique				Mobiscore moyen des 5 projets analysés : 8,74	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,82</b>						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise							
	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Chiffre d'affaires (consolidé)	710.011 € 3.892.576 € 12.410.706 € 5.671.098 €		2023 2024 2025	CA consolidé des sociétés IPROBEL et OBC.	4	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours) / total du bilan) -	14,5% 13,0% 16,3% 14,6%		31-12-23 31-12-24 31-12-25		2	7	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	6,7% 19,4% 23,5% 16,5%		2023 2024 2025	Données consolidées disponibles d'IPROBEL et OBC.	2	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	0% -0,1% 6,2% 2,0%		2023 2024 2025	Données consolidées disponibles d'IPROBEL et OBC.	1	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	161,9% 136,6% 122,0% 140,1%		2023 2024 2025		5	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>2,63</b>						

Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	15,8%			Prise en compte du passif d'OBC au 31/12/25, tenant compte d'une levée de fonds de 2.000.000 EUR et d'un remboursement à venir d'une dette d'1.500.000 EUR (Bolero)	2	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP*) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	50,7%				3	5	0 à 25% = exclusion ou 0; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Apport propre historique du porteur de projet (Capital + Apport en CC) / Montant prêté via le présent financement (Skin in the game)	1,2				1	5	< 1 = 0 ; 1 à 2 = 1 ; 3 à 4 = 3 ; 4 à 5 = 4 ; > 5 = 5
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>2,00</b>						

Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé					4	10	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet					3	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier					4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Budget total du projet)	9,0%				1	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à	51,7%				3	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	29%				2	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchand de bien car cycle court.
Ratio Loan-to-Value	73,7%				3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	95,0%				2	5	0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	130,0%				4	10	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement							
Niveau de commercialisation	47%				5	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score	72,0%				3	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,12</b>						

Caractéristiques du prêt							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds					5	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement					2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt					4	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Période de grâce sur intérêts							
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,73</b>						
Appréciation de la garantie sur le capital, le cas échéant. Garantie de type "capital assuré" offerte par PMV							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de garantie du capital	75,0%				3,75	1	Valeur = taux de garantie / 20
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,75</b>						
Evaluation de la robustesse du garant, la société IPROBEL							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie				Codébiton	2	5	
Ratio fonds propres / montant prêté	103,8%				1	10	Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ; +400% = 5
Score CreditSafe	3,5			Score credit safe : 70	3	3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						Taux divisé par 20
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>1,61</b>						
Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de sûreté				Hypothèque en rang 2	3	5	Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	76,0%			DONNER APPRECIATION VALEUR ACTIF (Cf. article 10 RTS)	3	10	Exclusion au-dessus de 100%. 90 à 100% = 1 ; 85 à 90% = 2 ; 75 à 85% = 3 ; 60 à 75% = 4 ; -60% = 5
Liquidité de l'actif donné en garantie					3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie					3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,00</b>						

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,82	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,63	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	2,00	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet	3,12	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques du prêt	3,73	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	3,75	BONUS	
Score de la robustesse du garant	1,61	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	3,00	BONUS	
<b>SCORE GRAND TOTAL</b>	<b>3,80</b>		

<b>Catégorie de risque</b>	<b>2</b>
----------------------------	----------

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

Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
<b>Environnement (E)</b>			
<b>1. Type de construction</b>			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve	45	45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
<b>2. Mobilité</b>			
Mobi score ou score de mobilité Realo	8,74	8,74	Les résidences disposent d'infrastructures favorisant la mobilité douce, dont des locaux vélos. À titre d'exemple, le projet Sea Drive prévoit un local vélo permettant le stationnement de 50 vélos.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	5,00	10	
<b>3. Energie</b>			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
<b>4. Gestion de l'eau</b>			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	3	5	Les projets prévoient des dispositifs de gestion des eaux pluviales, notamment via des citernes de récupération d'eau de pluie et des bassins tampons. Pour Mond'eau, le permis prévoit une citerne d'eau de pluie de 10.000 litres et un bassin tampon de 16.600 litres.
<b>5. Méthode de construction</b>			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables		10	
<b>6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)</b>			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)		5	
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
<b>GOVERNANCE (G)</b>			
<b>Profil de l'emprunteur</b>			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance		10	

<b>Ecco score</b>	<b>72</b>	<b>Bon</b>
-------------------	-----------	------------

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






# FCM 26-005 FIC FR ADOBE

Final Audit Report

2026-06-02

Created:	2026-06-02
By:	Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA8P0fw8RBK2oDog1tfnwKMxewQCLSVsQ8

## "FCM 26-005 FIC FR ADOBE" History

-  Document created by Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)  
2026-06-02 - 1:29:30 PM GMT
-  Document emailed to Steven Soetaert (steven@caenen.be) for signature  
2026-06-02 - 1:29:37 PM GMT
-  Email viewed by Steven Soetaert (steven@caenen.be)  
2026-06-02 - 3:30:24 PM GMT
-  Document e-signed by Steven Soetaert (steven@caenen.be)  
Signature Date: 2026-06-02 - 3:30:45 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE
-  Agreement completed.  
2026-06-02 - 3:30:45 PM GMT