

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](mailto:invest@econova.com).*

#### OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 FCM26017
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar : OBC BV Naam van het project : OBC
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 € 750.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is 30/06/2026 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 15/07/2026 om 23:59 uur.

#### DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: OBC BV

		Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0841.032.560
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap
	Contactgegevens	Website: <a href="https://www.ostendbuildingcaenen.be/">https://www.ostendbuildingcaenen.be/</a> Adres van de hoofzetel : Vindictivelaan 5/0, 8400 Oostende, Belgique E-mailadres : <a href="mailto:obc@caenen.be">obc@caenen.be</a> Telefoonnummer : +32 (0)59 40 40 30
	Eigendom	OBC BV is voor 45% eigendom van Sealine Management, een vennootschap die eigendom is van Steven Soetaert, voor 45% van Groep Caenen Holding en voor 10% van Jonas Simoen.  IMMOBILIEN PROMOTIE EN BELEGGINGEN NV, die optreedt als medeschuldenaar, is voor 99,5% eigendom van Sealine Invest, die op haar beurt voor 50% eigendom is van Steven Soetaert en voor 50% van Groep Caenen Holding.
	Bestuur	OBC BV wordt vertegenwoordigd door Steven Soetaert, bestuurder.  Het operationele management steunt eveneens op Grégory Caenen en Jonas Simoen.
b)	<p><b>Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie</b></p> <p>Steven Soetaert 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>Steven Soetaert heeft Ecco Nova informatie bezorgd over het project en de Projecteigenaar.</p> <p>De verklaring van Steven Soetaert, waarbij hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3), is opgenomen in bijlage II.</p>	
c)	<p><b>Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten</b></p> <p>OBC is een vastgoedontwikkelingsmaatschappij die werd opgericht in 2011 en voornamelijk actief is aan de Belgische Kust. Sinds haar oprichting heeft OBC 18 vastgoedprojecten opgeleverd, goed voor in totaal 171 opgeleverde eenheden. De vennootschap beoogt tegen 2028 nog 8 bijkomende projecten op te leveren, voor een totaal van 122 eenheden.</p> <p>Een vastgoedproject van OBC, met name de residentie Evelyne, werd reeds via Ecco Nova gefinancierd in november 2022 voor een bedrag van 600.000 EUR. Deze financiering werd eind 2025 volledig en vervroegd terugbetaald.</p>	
d)	<p><b>Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar</b></p> <p>OBC BV : jaarrekening per 31/12/24 (<a href="#">LINK</a>) en boekhoudkundige situatie per 31/12/25 (<a href="#">LINK</a>) IMMOBILIEN PROMOTIE EN BELEGGINGEN NV : jaarrekening per 30/09/24 (<a href="#">LINK</a>) en boekhoudkundige situatie per 30/09/25 (<a href="#">LINK</a>)</p>	

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

	31/12/23	31/12/24	31/12/25
i) Omzet	710.011 EUR	2.963.954 EUR	8.268.951 EUR
ii) Jaarlijkse nettowinst	-35.880 EUR	351.892 EUR	667.026 EUR
iii) Totale activa	9.819.934 EUR	13.690.035 EUR	14.964.030 EUR
iv) Bruto winstmarge en operationele marge (EBITDA)	40.821 EUR	694.699 EUR	1.181.337 EUR
v) Eigen vermogen (EV), schuldenlast en solvabiliteitsratio (EV / Passiva).	15%	13%	16%
vi) Liquiditeitsratio (current ratio)	162%	137%	122%
vii) Rendement op eigen vermogen	-3%	20%	27%

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

OBC doet een beroep op de Ecco-investeerders om haar eigen middelen aan te vullen met het oog op de financiering van 5 vastgoedprojecten die momenteel in aanbouw zijn, voor een totaal van 80 eenheden. De kenmerken van deze projecten zijn als volgt:

- **Residentie Mond'eau:** gelegen aan de Nieuwpoortlaan 14, 8660 De Panne. Het betreft een vastgoedproject bestaande uit 34 appartementen, 2 handelsruimtes en 50 parkeerplaatsen.
- **Residentie Sea Drive:** gelegen aan de Elisabethlaan 210, 8400 Oostende. Het betreft een vastgoedproject bestaande uit 20 appartementen, 2 woningen en 21 parkeerplaatsen.
- **Residentie Hermes:** gelegen aan de Nieuwpoortsesteenweg 50, 8400 Oostende. Het betreft een vastgoedproject bestaande uit 11 appartementen en 7 parkeerplaatsen.
- **Residentie Mayfair:** gelegen aan de IJzerstraat 11, 8400 Oostende. Het betreft een vastgoedproject bestaande uit 5 appartementen.
- **Residentie Central Boulevard:** gelegen aan de Alfons Pieterslaan 96, 8400 Oostende. Het betreft een vastgoedproject bestaande uit 5 appartementen en 1 handelsruimte.

Twee fondsenwervingen van 1.000.000 EUR worden via Ecco Nova georganiseerd, voor een totale financiering van 2.000.000 EUR, met een globale succesdrempel van 1.500.000 EUR. Indien niet het volledige bedrag via Ecco Nova wordt opgehaald, zal de Projecteigenaar de eigen inbreng aanvullen.

Het globale budget van de 5 projecten wordt geraamd op 24.823.133 EUR en de beoogde verkoopwaarde op 30.352.750 EUR. De globale verwachte brutomarge, exclusief financiële en commercialisatiekosten, wordt geraamd op 6.756.347 EUR, hetzij 29%, met een globaal voorverkooppercentage van ongeveer 47%.

De opgehaalde middelen zullen worden aangewend om de vereiste eigen middelen in het kader van deze projecten aan te vullen. De financieringsbronnen voor deze 5 projecten worden hieronder weergegeven:

Sources de financement		
	Montant	%

Eigen vermogen	2.140.000 €	9%
Fondsenwerving Ecco Nova	2.000.000 €	8%
Bankkredieten	6.126.612 €	25%
Afstand recht van natrekking – Aandeel grond	685.000 €	3%
Voorverkoop (wet-Breyne)	13.871.521 €	56%
<b>TOTAL</b>	<b>24.823.133 €</b>	<b>100%</b>

Het bedrag dat effectief wordt opgenomen op de bankkredieten kan evolueren in functie van de voortgang van de commercialisatie (Wet Breyne).

## DEEL B – BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET CROWDFUNDINGPROCES EN DE VOORWAARDEN VOOR DE MOBILISATIE VAN DE FONDSEN

a)	<b>Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod</b>	€ 750.000												
	<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"> <thead> <tr> <th>Soort aanbod en aangeboden instrumenten</th> <th>Datum van voltooiing</th> <th>Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag</th> <th>Andere relevante informatie, indien van toepassing</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OBC – Résidence Evelyne (<a href="#">campagne Ecco Nova</a>)</td> <td>01/11/26</td> <td>600.000 EUR</td> <td>Volledig vervroegd terugbetaald in 2025.</td> </tr> <tr> <td>OBC (<a href="#">campagne Bolero</a>)</td> <td>01/07/26</td> <td>1.500.000 EUR</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing	OBC – Résidence Evelyne ( <a href="#">campagne Ecco Nova</a> )	01/11/26	600.000 EUR	Volledig vervroegd terugbetaald in 2025.	OBC ( <a href="#">campagne Bolero</a> )	01/07/26	1.500.000 EUR	
Soort aanbod en aangeboden instrumenten	Datum van voltooiing	Opgehaald/geleend bedrag en streefbedrag	Andere relevante informatie, indien van toepassing											
OBC – Résidence Evelyne ( <a href="#">campagne Ecco Nova</a> )	01/11/26	600.000 EUR	Volledig vervroegd terugbetaald in 2025.											
OBC ( <a href="#">campagne Bolero</a> )	01/07/26	1.500.000 EUR												
b)	<b>Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen</b>	<p>De openingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 04/06/2026 om 12.00 uur.</p> <p>De afsluitdatum van het aanbod is vastgesteld op 30/06/2026 om 23.59 uur, met een mogelijke verlenging tot 15/07/2026 om 23.59 uur indien de succesdrempel (€ 500.000) op 30/06/2026 om 23.59 uur wordt bereikt.</p> <p>Het aanbod wordt bovendien vervroegd afgesloten indien het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.</p>												
c)	<b>Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend</b>	<p>Indien de succesdrempel op 30/06/2026 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)	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b>	1.000.000 €												
e)	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b>	2.140.000 €												
f)	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod</b>	<p>Op 31/12/2025 verklaart OBC dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haar eigen vermogen (rekeningen 10/15) € 2.446.491 bedraagt;</li> <li>• Haar schulden (rekeningen 17/49) € 12.517.539 bedraagt, waarvan: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lange termijnschulden (rekening 17): € 2.535.358 ;</li> <li>○ Schulden op lange termijn die binnen het jaar vervallen (rekening 42) : € 1.500.000 ;</li> <li>○ Financiële schulden: € 1.223.783 ;</li> </ul> </li> </ul>												

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Handelsschulden (rekening 44): € 152.617 ;</li> <li>○ Fiscale, loon- en sociale schulden (rekening 45): € 532.370 ;</li> <li>○ Vooruitbetalingen op bestellingen : € 6.265.639</li> <li>○ Overige schulden (rekeningen 47/48): € 307.772.</li> </ul> <p>Naar aanleiding van de twee door Ecco Nova gelanceerde aanbiedingen zal de schuldenlast toenemen met een bedrag tussen 1.500.000 EUR, zijnde de gecumuleerde succesdrempel van de twee aanbiedingen, en 2.000.000 EUR, zijnde het gecumuleerde maximumbedrag van de twee aanbiedingen.</p>
--	---

## DEEL C – RISICOFACTOREN

<b>Type 1</b>	<p><b>Risico verbonden aan het project</b></p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan belanghebbenden</li> <li>• Risico's verbonden aan andere projecten van OBC</li> <li>• Risico's verbonden aan de bouw en aan de bouwkosten</li> <li>• Risico's verbonden aan de realisatie van een vastgoedproject</li> <li>• Risico's verbonden aan het verkrijgen van een bankkrediet</li> <li>• Verzekeringen en niet-verzekerde risico's</li> <li>• Risico's verbonden aan de schuldenlast van OBC en IMMOBILIEN PROMOTIE EN BELEGGINGEN</li> <li>• Risico's verbonden aan de structuur van zakelijke rechten van bepaalde vastgoedprojecten</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<p><b>Risico verbonden aan de sector</b></p> <p>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.</p> <p>Het project kadert binnen de sector van het residentieel vastgoed.</p> <p>Deze sector is onder meer gevoelig voor:</p> <p>de situatie op de residentiële vastgoedmarkt, in het bijzonder aan de Belgische Kust; de evolutie van de rentevoeten; de evolutie van de koopkracht van de kopers.</p>
<b>Type 3</b>	<p><b>Risico op wanbetaling</b></p> <p>Het risico dat een project of de projecteigenaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projecteigenaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context;</li> <li>b) Een slecht management;</li> <li>c) Een gebrek aan ervaring;</li> <li>d) Fraude;</li> <li>e) Onvoldoende kasstroom.</li> </ol>
<b>Type 4</b>	<p><b>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</b></p> <p>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.</p>
<b>Type 5</b>	<p><b>Risico op falen van het platform</b></p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</p> <p>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</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.</p>
<b>Type 6</b>	<p><b>Risico van illiquiditeit van de investering</b></p> <p>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.</p>
<b>Type 7</b>	<p><b>Andere risico's</b></p> <p>Er zijn risico's waarover de Projecteigenaar geen controle heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van regelgeving.</p> <p>Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor beleggingsinstrumenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bullet-lening</li> <li>• Gebrek aan diversificatie</li> <li>• Mogelijkheid tot vervroegde aflossing</li> <li>• Verplichting tot vervroegde terugbetaling</li> <li>• Risico's verbonden aan het achtergestelde karakter van de terugbetaling van deze lening ten opzichte van de bankkredieten, die voorrang hebben bij terugbetaling ingevolge de zekerheden die ten gunste van de banken werden gevestigd</li> </ul>

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

<b>a)</b>	<b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b>	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van:</p> <p>€ 1.000.000</p> <p>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</p> <p>De lening is achtergesteld ten opzichte van de terugbetaling van de bankkredieten, die voorrang hebben bij terugbetaling ingevolge de zekerheden die ten gunste van de banken werden gevestigd.</p> <p>Daarentegen heeft de terugbetaling van de schuldvordering die voortvloeit uit deze lening voorrang op de terugbetaling van de voorschotten in rekening-courant van vennoten van de Projecteigenaar, of op enige andere vorm van lening verstrekt door de aandeelhouders van de Projecteigenaar. Bijgevolg mogen deze voorschotten en andere schulden aan de vennoten en aandeelhouders van de Projecteigenaar pas worden terugbetaald nadat de volledige lening aan ECCO NOVA FINANCE is terugbetaald.</p>
<b>b)</b>	<b>Inschrijvingsprijs</b>	<p>De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.</p>

		De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 20.000.
c)	<b>Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen</b>	Overinschrijving niet aanvaard
d)	<b>Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden</b>	<p>De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze <a href="#">algemene gebruiksvoorwaarden</a>. Een samenvatting vindt u ook in onze <a href="#">FAQ</a> ('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. <b>De betaling moet gebeuren binnen een termijn van 14 kalenderdagen na de inschrijving.</b></p>
e)	<b>Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers</b>	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bereiken van de succesdrempel, namelijk € 750.000.</li> <li>• De vestiging van zekerheden.</li> </ul> <p>Deze voorwaarden moeten uiterlijk op 30/06/2026 vervuld zijn.</p> <p>Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa.</p>
f)	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>	
	<b>i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?</b>	De verbintenissen van OBC ten aanzien van ECCO NOVA FINANCE worden onder meer gewaarborgd door:
	<b>ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller</b>	
	<b>iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een hypothecaire inschrijving in tweede rang op het project Mond'eau te De Panne, ten belope van 100.000 EUR in hoofdsom, vermeerderd met 10.000 EUR voor aanhorigheden en drie jaar interesten, alsook een hypothecair mandaat ten belope van 900.000 EUR in hoofdsom, vermeerderd met 90.000 EUR voor aanhorigheden en drie jaar interesten;</li> <li>• Een hypothecaire inschrijving in tweede rang op het project Sea Drive te Oostende, ten belope van 100.000 EUR in hoofdsom, vermeerderd met 10.000 EUR voor aanhorigheden en drie jaar interesten, alsook een hypothecair mandaat ten belope van 900.000 EUR in hoofdsom, vermeerderd met 90.000 EUR voor aanhorigheden en drie jaar interesten;</li> <li>• De verbintenis van IPROBEL NV in haar hoedanigheid van hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaar;</li> <li>• De verbintenis om de verkoopprijzen van de eenheden aan te wenden voor de terugbetaling van de lening van Ecco Nova, na terugbetaling van de senior bank;</li> <li>• Het verbod om bijkomende zekerheden te vestigen op de goederen van het project zonder voorafgaande toestemming van ECCO NOVA FINANCE.</li> </ul> <p>Er wordt evenwel gepreciseerd dat ECCO NOVA FINANCE de voorrang erkent van de zekerheden van BNP Paribas Fortis in haar hoedanigheid van senior bank. ECCO NOVA FINANCE verbindt zich er, in voorkomend geval en op eerste verzoek van BNP Paribas Fortis, toe om elke afstand van rang of rangregeling toe te staan die noodzakelijk is om te waarborgen dat elke hypothecaire inschrijving die voortvloeit uit de uitoefening van het aan BNP Paribas</p>

		Fortis toegekende hypotheclair mandaat steeds voorrang behoudt op de hypotheaire inschrijvingen waarvan ECCO NOVA FINANCE geniet.
<b>g)</b>	<b>Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)</b>	
	<b>Beschrijving van de terugkoopovereenkomst</b>	Niet van toepassing
	<b>Terugkooptermijn</b>	Niet van toepassing
<b>h)</b>	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>	
	<b>Nominale rentevoet</b>	De bruto jaarlijkse rentevoet is 8,75%.  Het kapitaal wordt terugbetaald op de vervaldatum van de lening (bullet) en de rente wordt jaarlijks na de vervallen termijn betaald.  Bij laattijdige terugbetaling wordt de rente verhoogd met 2% over de overeenkomstige periode van de betalingsachterstand.  Er is roerende voorheffing van toepassing op de rente die worden ontvangen op de leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België.  Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt ingehouden aan de bron en is definitief, wat betekent dat de belegger deze niet moet aangeven in zijn aangifte personenbelasting.
	<b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b>	15/06/2026
	<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	Zie aflossingstabel in bijlage
	<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	Zie aflossingstabel in bijlage 15/06/2029  <u>Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling:</u> De Projecteigenaar heeft de mogelijkheid om de obligatie volledig of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen, zonder wederbeleggingsvergoeding.  <u>Verplichting tot vervroegde terugbetaling:</u> De Projecteigenaar is verplicht om de lening geheel of gedeeltelijk vervroegd terug te betalen naarmate de zekerheden worden vrijgegeven ingevolge de gerealiseerde verkopen, en dit na voorafgaande terugbetaling van de senior bank. Het vervroegd terug te betalen bedrag stemt overeen met 95% van de opbrengst van elke betrokken verkoop.
	<b>Toepasselijk rendement</b>	Het bruto jaarrendement is gelijk aan de nominale rente bij naleving van de bijgevoegde contractuele aflossingstabel.

#### DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

<b>a)</b>	<b>Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger? Ja</b>
<b>b)</b>	<b>Gegevens van het special purpose vehicle</b> Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), 4000 LUIK, Boulevard Frère-Orban 35A, BE 0758.437.654.

#### DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

<b>a)</b>	<b>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</b>  De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling.
<b>b) en c)</b>	<b>Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten</b> Geen
<b>d)</b>	<b>Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen</b>

	Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
e)	<b>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)</b>  Niet van toepassing.

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

#### DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	<b>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</b>  De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De administratieve kosten van € 15 inclusief btw. In sommige gevallen worden deze kosten kwijtgescholden.</li> <li>• 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.</li> </ul>
b)	<b>Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle</b>  <a href="#">Link naar de campagnepagina</a>
c)	<b>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener</b>  Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: <a href="https://www.econova.com/nl/complain">https://www.econova.com/nl/complain</a> Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a> .

#### BIJLAGEN:

- Terugbetalingsschema
- 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.
- Risicoscore van het aanbod
- Ecco Score

## BIJLAGE I: Indicatief terugbetalingschema (investering van 1.000 €)

### AFLOSSINGSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	3
Rentevoet	8,75%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuiteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
15-06-26	€ 0			€ 1.000
15-06-27	€ 87,5	€ 87,5	€ 0	€ 1.000
15-06-28	€ 87,5	€ 87,5	€ 0	€ 1.000
15-06-29	€ 1.087,5	€ 87,5	€ 1.000	€ 0
TOTAAL	€ 1.262,5	€ 262,5	€ 1.000	

**BIJLAGE II BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE  
6994001IYI1HJC390C73 00026017**

**Verantwoordelijkheidsverklaring**

Ik ondergetekende, Steven Soetaert, verklaar dat, voor zover mij bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.

Opgesteld op datum van 02/06/26 te Oostende

Achternaam, Voornaam

Steven Soetaert

Handtekening

Steven Soetaert

Steven Soetaert (Jun 2, 2026 17:28:57 GMT+2)

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "OBC" OPGESTELD OP 01/06/2026

### 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.



#### *Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova*

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

Deze methodologie voldoet aan de eisen van de European Banking Authority (EBA) en wordt regelmatig beoordeeld door analisten 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 VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag

De looptijd van de lening

De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)

Eventuele garanties

Alle kosten die gepaard gaan met het opzetten en beheren van de financieringstransactie voor het opzetten en beheren van de participatieve financiering, in termen van hun impact op de winstgevendheid en de cashflow van het gefinancierde project.

Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar

De marktomstandigheden op het moment dat de aanbieding wordt uitgegeven tot aan de vervaldatum

hebben een directe invloed op de risicoscore en dus op de in rekening gebrachte rentevoet.

De netto actuele waarde en strategie van de projectontwikkelaar lijken ons niet van toepassing en worden niet direct meegenomen in onze methodologie.

Hoe hoger de risicoscore, hoe hoger de kans op wanbetaling en hoe hoger de aangeboden rentevoet.

Daarnaast kunnen bepaalde individuele criteria, zoals 'Loan to Value' of kredietwaardigheid, het geleende bedrag beperken.

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

Deze bandbreedtes worden regelmatig bijgewerkt, ten minste elke 3 maanden, om rekening te houden met wijzigingen in de risicovrije rente en de marktomstandigheden.

Het exacte toegepaste percentage wordt vervolgens op discretionaire basis vastgelegd door het Kredietcomité, rekening houdend met de specifieke bandbreedte voor de risicocategorie en de marktomstandigheden.

Dit percentage wordt verhoogd met een wederbeleggingsvergoeding wanneer vervroegde aflossing wordt toegestaan. De optie van vervroegde terugbetaling wordt over het algemeen aangeboden aan de projectpromotor aan het einde van een periode van 12 maanden.

De wederbeleggingsvergoeding is meestal degressief in de tijd en wordt systematisch gespecificeerd in het schuldinstrument, dat voorafgaand aan de inschrijving kan worden geraadpleegd.

Tot slot wordt de informatie die wordt gebruikt om het kredietrisico en de voorwaarden van de aanbieding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbieding bewaard.

#### **D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES**

Risicoscores worden opgesteld vóór de lancering van een aanbod en zijn specifiek voor een bepaalde situatie en context, gebaseerd op bepaalde veronderstellingen die uit deze context worden afgeleid.

Deze context kan echter in positieve of negatieve zin veranderen en het resultaat van de risicoscores kan daardoor worden beïnvloed.

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

#### **F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES**

We zorgen ervoor dat alle kwantitatieve informatie die aan klanten wordt verstrekt, vergezeld gaat van een kwalitatieve 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		Openbare gegevens		Al meer dan 10 jaar actief.	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf				Beperkt eigendom	3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt					4	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML					3	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie				De Caenen Groep heeft een uitstekende merkreputatie en een uitgebreid verkoopnetwerk in de vastgoedsector, en kan altijd rekenen op jarenlange ervaring en vele experts binnen haar team en haar netwerk van kantoren (11 kantoren met ongeveer 50 medewerkers).	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					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				Veel projecten in een vrij beperkt geografisch gebied (Oostende, West-Vlaanderen)	3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel					4	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt					3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie				Gemiddelde Mobiscore van de 5 geanalyseerde projecten: 8,74	4	10	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,82</b>						

**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)	710.011 €		2023	Geconsolideerde omzet van de bedrijven IPROBEL en OBC.	4	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).
	3.892.576 €		2024				
	12.410.706 €		2025				
	5.671.098 €						
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	14,5%		31-12-23		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
	13,0%		31-12-24				
	16,3%		31-12-25				
	14,6%						
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	6,7%		2023	Geconsolideerde gegevens beschikbaar van IPROBEL en OBC.	2	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	19,4%		2024				
	23,5%		2025				
	16,5%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	0,0%		2023	Geconsolideerde gegevens beschikbaar van IPROBEL en OBC.	1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% = 5
	-0,1%		2024				
	6,2%		2025				
	2,0%						
Liquiditeit (vlottende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,62		2023		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
	1,37		2024				
	1,22		2025				
	1,40						
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,63</b>						

**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)	15,8%			Erkenning van de verplichtingen van OBC per 31-12-25, rekening houdend met een fondsenwerving van EUR 2.000.000 en een toekomstige terugbetaling van een schuld van EUR 1.500.000 (Bolero)	2	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	50,7%				3	5	0 tot 25% = uitsluiting of 0; 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)	1,2				1	5	< 1 = 0; 1 tot 2 = 1; 3 tot 4 = 3; 4 tot 5 = 4; > 5 = 5
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,00</b>						



Kenmerken van de lening							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen					5	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
RespijtpERIODE voor rente					0	0	Rente begint op 01/01/2024. 0 tot 3 maanden = 5; 4 tot 6 maanden = 4; 7 tot 9 maanden = 3; 10 tot 12 maanden = 2; 13 tot 15 maanden = 1
Type terugbetaling					2	3	Constance kapitaalaflossing = 5; Constance jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening					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
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,73</b>						
<b>Beoordeling van de kapitaalgarantie, indien van toepassing. NVT</b>							
<b>De kredietwaardigheid van de garant, onderneming IPROBEL</b>							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type garantie				Codebitie	2	5	
Ratio eigen vermogen / geleend bedrag	103,8%				1	10	Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	350,0%			Credit safe score : 70	3	3	Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Hoogte van de geboden bescherming	NA						Ratio gedeeld door 20
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>1,61</b>						
<b>Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid</b>							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type zekerheid				Hypotheek in rang 2	3	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	76,0%			<b>GEEF EEN BEOORDELING VAN DE WAARDE VAN HET ACTIVA (vgl. Artikel 10 RTS)</b>	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					3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Volatiliteit van de waarde van het als onderpand gegeven actief.					3	5	
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,00</b>						

Samenvatting van evaluatiecriteria			
	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitscore voor het bedrijf en de markt	3,82	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	2,63	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	2,00	5	
Projectscore	3,35	5	
Score leningkenmerken	3,73	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	1,61	BONUS	
Score garantiewaarde	3,00	BONUS	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>3,48</b>		

<b>RISICOCATEGORIE</b>	<b>3</b>
------------------------	----------

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

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	8,74	8,74	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	10	De residenties beschikken over infrastructuur die zachte mobiliteit bevordert, waaronder fietsenstallingen. Zo voorziet het project Sea Drive bijvoorbeeld in een fietsenstalling met plaats voor 50 fietsen.
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
<b>4. Waterbeheer</b>			
Intelligent regenwaterbeheer	3	5	De projecten voorzien in systemen voor het beheer van regenwater, onder meer via regenwaterputten en bufferbekkens. Voor Mond'eau voorziet de vergunning in een regenwaterput van 10.000 liter en een bufferput van 16.600 liter.
<b>5. Constructiemethode</b>			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmundend of meer dan 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
<b>GOUVERNANCE (G)</b>			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

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

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






# FCM26-017 FIC NL ADOBE

Final Audit Report

2026-06-02

Created:	2026-06-02
By:	Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAACzg635cUYTiwNQOPscpXh0R6kUV1Otwp

## "FCM26-017 FIC NL ADOBE" History

-  Document created by Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)  
2026-06-02 - 1:35:13 PM GMT
-  Document emailed to Steven Soetaert (steven@caenen.be) for signature  
2026-06-02 - 1:35:21 PM GMT
-  Email viewed by Steven Soetaert (steven@caenen.be)  
2026-06-02 - 3:28:17 PM GMT
-  Document e-signed by Steven Soetaert (steven@caenen.be)  
Signature Date: 2026-06-02 - 3:28:57 PM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: TYPE
-  Agreement completed.  
2026-06-02 - 3:28:57 PM GMT