

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

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

RISICOWAARSCHUWING

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

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

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

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD VOOR NIET-ERVAREN BELEGGER

Niet-ervaren beleggers hebben recht op een bedenktijd waarin zij hun beleggingsaanbod of hun 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. De bevestiging van hun herroeping zal hun worden meegedeeld en hun investering, evenals eventuele inschrijvingskosten, zullen zo spoedig mogelijk worden teruggestort.

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00026023
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar : Accès Habitat BV Naam van het project : Accès Habitat II
Soort aanbod en type instrument	Obligaties uitgegeven door Ecco Nova Finance BV (special purpose vehicle), die het opgehaalde bedrag uitleent aan Accès Habitat SRL. De onderliggende waarde van de obligaties is dus een lening.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 500.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.000.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is 14/11/2026 om 23:59 uur.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De projecteigenaar en het crowdfundingproject	
		
	Identiteit	Juridische naam van projecteigenaar: Accès Habitat BV Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0687.849.170
	Rechtsvorm	BV
	Contactgegevens	Website: https://www.acceshabitat.be/ Adres van de hoofzetel : n° 5 Rue Constant Dozo, ZE, Pont, 5380 Fernelmont E-mailadres : contact@acceshabitat.be Telefoonnummer : 081/43.55.15
	Eigendom	BULL ML SRL, waarvan Melvin Lecoq 100% van de aandelen bezit, is de enige aandeelhouder van Accès Habitat SRL. Laatste eigendomsoverdracht: overname van alle aandelen van Accès Habitat door BULL ML in september 2024.
	Bestuur	Accès Habitat wordt geleid door Melvin Lecoq, vaste vertegenwoordiger van BULL ML SRL (bestuurder). Melvin Lecoq heeft Accès Habitat in 2018 mee opgericht. Hij studeerde financiën aan de Université de Montréal en wordt ondersteund door een team van 9 medewerkers (commercialisering, werfopvolging en administratief beheer).
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie	

	De projecteigenaar 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. Melvin Lecoq heeft Ecco Nova informatie bezorgd over het project en de Projecteigenaar. De verklaring van Melvin Lecoq, 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.																																								
c)	Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar; door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten Accès Habitat is een Waalse vastgoedontwikkelaar, opgericht in 2018, die voornamelijk actief is in de provincie Namen. De vennootschap bouwt en verkoopt nieuwbouwwoningen. BULL ML, haar moedervernootschap, koopt de gronden aan en stelt deze via een opstalrecht ter beschikking van Accès Habitat. Tot haar referentieprojecten behoren: - Aura: project van 28 appartementen, ideaal gelegen aan de oevers van de Maas in Maizeret, nabij Namen. - Le Quintessence: project van 31 wooneenheden in Maizeret. - Urséa: residentie met 7 tweeslaapkamerappartementen, gelegen in het hart van Andenne. - Urbanéco: project van 16 wooneenheden in Andenne.																																								
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar Jaarrekeningen (niet-geauditeerd) per 31/12/2024 en 31/12/2025 van Accès Habitat SRL: LIEN																																								
e)	Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de projecteigenaar van de laatste drie jaar <table><tr><th></th><th>31/12/24</th><th>31/12/25</th><th>30/06/26 (voorlopig, 6 maanden)</th></tr><tr><td>i) Omzet (code 70)</td><td>4.486.348</td><td>3.302</td><td>14.313.243</td></tr><tr><td>ii) Nettoresultaat van het boekjaar</td><td>420.351</td><td>-340.970</td><td>2.505.677</td></tr><tr><td>iii) Totaal activa</td><td>6.088.902</td><td>11.057.660</td><td>7.079.020</td></tr><tr><td>iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge (in % van de verkopen en prestaties)</td><td>10,6 % 8,4 % 5,4 %</td><td>-1,8 % -5,4 % -5,8 %</td><td>20,6 % 21,4 % 16,5 %</td></tr><tr><td>v) Nettoschuld (€) en verhouding schulden/eigen vermogen</td><td>3.697.049 10,8</td><td>9.172.135 63,2</td><td>1.676.972 1,6</td></tr><tr><td>vi) Quick ratio en dekkingsgraad van de schuldendienst (DSCR)</td><td>94% 18,7</td><td>6,5 % -2,7</td><td>38 % 5,9</td></tr><tr><td>vii) Resultaat vóór interesten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA, in €)</td><td>662.215</td><td>-299.976</td><td>3.274.011</td></tr><tr><td>viii) Rendement op eigen vermogen (nettoresultaat / eigen vermogen)</td><td>82,0 %</td><td>-198,4 %</td><td>93,6 %</td></tr><tr><td>ix) Verhouding immateriële vaste activa / totaal activa</td><td>0%</td><td>0 %</td><td>0 %</td></tr></table>		31/12/24	31/12/25	30/06/26 (voorlopig, 6 maanden)	i) Omzet (code 70)	4.486.348	3.302	14.313.243	ii) Nettoresultaat van het boekjaar	420.351	-340.970	2.505.677	iii) Totaal activa	6.088.902	11.057.660	7.079.020	iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge (in % van de verkopen en prestaties)	10,6 % 8,4 % 5,4 %	-1,8 % -5,4 % -5,8 %	20,6 % 21,4 % 16,5 %	v) Nettoschuld (€) en verhouding schulden/eigen vermogen	3.697.049 10,8	9.172.135 63,2	1.676.972 1,6	vi) Quick ratio en dekkingsgraad van de schuldendienst (DSCR)	94% 18,7	6,5 % -2,7	38 % 5,9	vii) Resultaat vóór interesten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA, in €)	662.215	-299.976	3.274.011	viii) Rendement op eigen vermogen (nettoresultaat / eigen vermogen)	82,0 %	-198,4 %	93,6 %	ix) Verhouding immateriële vaste activa / totaal activa	0%	0 %	0 %
	31/12/24	31/12/25	30/06/26 (voorlopig, 6 maanden)																																						
i) Omzet (code 70)	4.486.348	3.302	14.313.243																																						
ii) Nettoresultaat van het boekjaar	420.351	-340.970	2.505.677																																						
iii) Totaal activa	6.088.902	11.057.660	7.079.020																																						
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge (in % van de verkopen en prestaties)	10,6 % 8,4 % 5,4 %	-1,8 % -5,4 % -5,8 %	20,6 % 21,4 % 16,5 %																																						
v) Nettoschuld (€) en verhouding schulden/eigen vermogen	3.697.049 10,8	9.172.135 63,2	1.676.972 1,6																																						
vi) Quick ratio en dekkingsgraad van de schuldendienst (DSCR)	94% 18,7	6,5 % -2,7	38 % 5,9																																						
vii) Resultaat vóór interesten, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA, in €)	662.215	-299.976	3.274.011																																						
viii) Rendement op eigen vermogen (nettoresultaat / eigen vermogen)	82,0 %	-198,4 %	93,6 %																																						
ix) Verhouding immateriële vaste activa / totaal activa	0%	0 %	0 %																																						
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Deze campagne heeft tot doel vier vastgoedprojecten in Andenne en Vezin te financieren: Borea, Leuzéa, Terrasses de l’Ours en Carrier. BULL ML, de moedervernootschap van Accès Habitat, is eigenaar van de gronden waarop deze vier projecten worden gerealiseerd. Voor Borea en Terrasses de l’Ours werd een opstalrecht gevestigd ten gunste van Accès Habitat, die op deze gronden bouwt. Voor het project Leuzéa zal een afzonderlijke akte worden verleden. Accès Habitat en BULL ML hebben reeds eigen middelen geïnvesteerd in deze verschillende projecten, onder meer voor de aankoop van de gronden. De fondsenwerving via Ecco Nova zal het mogelijk maken een deel van deze eigen middelen te herfinancieren, zodat opnieuw liquiditeiten beschikbaar komen om de ontwikkeling van andere projecten van de groep voort te zetten. De drie vastgoedontwikkelingsprojecten (Leuzéa, Borea en Terrasses de l’Ours) beschikken elk over een verleende omgevingsvergunning waartegen geen beroep meer mogelijk is. Daarnaast beschikken ze reeds over een toegekende bankfinanciering. • Borea, rue Saint-Roch 12 in Andenne: afbraak van een woning en bouw van 17 appartementen en 20 parkeerplaatsen (6% btw). • Leuzéa, rue de Leuze 432 in Vezin (Andenne): afbraak van een opslagplaats en bouw van 16 appartementen en 23 parkeerplaatsen (6% btw). • Terrasses de l’Ours, rue Bertrand 77-91 in Andenne: bouw van twee appartementsgebouwen met in totaal 16 appartementen en 20 parkeerplaatsen (21% btw). • Carrier, rue des Carriers in Andenne: aankoop en wederverkoop van 4 wooneenheden (2 huizen en 2 appartementen), een vastgoedhandelsactiviteit (registratierechten). In oktober 2026 is voor 40% van de wooneenheden van Borea en 94% van de wooneenheden van Terrasses de l’Ours een reservatieovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomsten zijn geen verkopen: Accès Habitat ontvangt de verkoopprijs pas bij de oplevering. De commercialisering van Leuzéa is nog niet gestart. De totale kostprijs van de vier projecten wordt geraamd op € 11.009.371 (gronden: € 1.959.217, bouwwerken: € 7.719.847, erelonen, kosten en onvoorzienne uitgaven: € 1.330.307). Deze wordt gefinancierd met bankkredieten (€ 8.431.065, ofwel 76,6%), via het huidige aanbod (€ 1.000.000, ofwel 9,1%) en met eigen middelen (€ 1.578.306, ofwel 14,3%). Deze eigen middelen omvatten € 1.004.306 die reeds door de groep werden ingebracht (9,1%) en € 574.000 aan financiële kosten ten laste van Accès Habitat (5,2%). Het huidige aanbod vervangt dus een deel van de eigen middelen door vreemd vermogen.																																								

	Indien de succesdrempel wordt bereikt zonder dat het volledige beoogde bedrag wordt opgehaald, hoeft het resterende bedrag niet te worden gefinancierd, aangezien de campagne tot doel heeft reeds geïnvesteerde eigen middelen te herfinancieren.
--	--

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

a)	Minimaal streefbedrag aan te lenen fondsen voor elk crowdfundingaanbod	€ 500.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Geen voor dit crowdfundingproject. In 2019 lanceerde Accès Habitat een crowdfundingcampagne van € 350.000 via Ecco Nova voor de financiering van het project Le Quintessence in Maizeret. De Ecco-investeersders werden in maart 2022, bij de oplevering van het project, vervroegd terugbetaald.	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen	De openingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 28/10/2026 om 12.00 uur. De afsluitdatum van het aanbod is vastgesteld op 14/11/2026 om 23.59 uur, met een mogelijke verlenging tot 30/11/2026 om 23.59 uur indien de succesdrempel (€ 500.000) op 14/11/2026 om 23.59 uur wordt bereikt. Het aanbod wordt bovendien vervroegd afgesloten indien het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend	Indien de succesdrempel op 14/11/2026 om 23.59 uur niet wordt bereikt, worden de opgehaalde fondsen terugbetaald aan de beleggers. 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. 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.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag	1.000.000 €
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Noch de projectontwikkelaar, noch zijn aandeelhouders (BULL ML en, indirect, Melvin Lecoq), noch de leden van zijn bestuurs- of leidinggevende organen hebben geïnvesteerd of zich ertoe verbonden te investeren in de aangeboden obligaties.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	Op 26/06/2026 verklaart Accès Habitat dat: • Haar eigen vermogen (rekeningen 10/15) € 2.677.505 bedraagt; • Haar schulden (rekeningen 17/49) € 4.382.515 bedraagt, waarvan € 2.934.924 (rekeningen 17, 42 en 43). Volgend op dit aanbod zal de schuld toenemen met €1.000.000 als het maximale bedrag van het aanbod wordt opgehaald.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project De belangrijkste risico's verbonden aan het project zijn de volgende: - Risico verbonden aan de banden tussen de vennootschappen van de groep: BULL ML, die onder controle staat van dezelfde persoon als Accès Habitat, is haar enige aandeelhouder, is eigenaar van de gronden van de vier projecten en is medeschuldenaar van de lening. Op 30/06/2026 had Accès Habitat ongeveer € 2,0 miljoen aan BULL ML uitgeleend. Financiële moeilijkheden bij de ene vennootschap zouden gevolgen hebben voor de andere: indien BULL ML deze lening niet zou terugbetalen, zou Accès Habitat een deel van haar activa verliezen en zou de medeschuldenaarschap weinig waarde bieden. Deze banden kunnen ook aanleiding geven tot belangenconflicten. - Commercialiseringsrisico: een trager verkooptempo dan verwacht of de noodzaak om de verkoopprijzen aan te passen. Reservatieovereenkomsten zijn geen verkopen: de verkoopprijs wordt pas bij de oplevering ontvangen en een koper kan zich terugtrekken, in bepaalde gevallen mits betaling van een vergoeding van 10%. De commercialisering van Leuzéa, waarvan de verkoopopbrengsten dienen voor de vervroegde terugbetaling van de lening, is nog niet gestart. - Risico op budgetoverschrijdingen: stijgende bouw- en materiaalkosten of onvoorziene werkzaamheden. De budgetten gaan bovendien uit van een nettomarge van 32% op de kostprijs, tegenover gemiddeld 24% voor de drie laatst opgeleverde projecten. Een marge die dicht bij het historische niveau ligt, zou de beschikbare liquiditeiten voor de terugbetaling verminderen. - Risico verbonden aan de rangorde van de schuldeisers: banken en andere senior schuldeisers beschikken over zekerheden die hun een prioritair recht op terugbetaling op bepaalde activa verlenen. Aan de obligaties zijn geen zakelijke zekerheden verbonden: bij een gedwongen verkoop zouden de banken, die 76,6% van de totale kostprijs financieren, als eerste worden terugbetaald. - Risico verbonden aan de terugbetalingscapaciteit: de terugbetalingscapaciteit hangt af van de globale activiteiten van Accès Habitat en blijft bijgevolg blootgesteld aan de andere verplichtingen, vaste kosten en liquiditeitsbehoeften van de vennootschap. De projecten zijn niet ondergebracht in afzonderlijke projectvennootschappen.
---------------	--

	- Risico verbonden aan de gelijktijdige uitvoering van meerdere projecten: de ontwikkeling van verschillende projecten in parallel verhoogt de behoefte aan operationele en financiële middelen. - Risico verbonden aan de financieringskosten: een verlenging van de looptijd van de projecten kan de financieringskosten verhogen en hun rendabiliteit verminderen. Deze kosten worden gedragen door Accès Habitat. - Risico verbonden aan de bouwondernemingen: vertragingen, wanprestaties of faillissement van een aannemer of onderaannemer die bij de projecten betrokken is. - Risico verbonden aan het opstalrecht: Accès Habitat bouwt op gronden die eigendom zijn van BULL ML. De opstalakte voor Leuzéa is nog niet ondertekend. Een vertraging hierin zou de bouwwerken en de verkopen van dit project vertragen. - Risico verbonden aan het gebruik van de opgehaalde middelen: de opgehaalde middelen zullen worden aangewend voor de ontwikkeling van andere projecten van de groep, waarvan sommige nog niet over een vergunning of grond beschikken. De terugbetaling hangt dus ook af van deze projecten.
Type 2	Risico verbonden aan de sector Accès Habitat is actief in de residentiële vastgoedontwikkeling (NACE-code 68.12, NACE-BEL-code 68.121, geregistreerd bij de Kruispuntbank van Ondernemingen). Deze sector is onder meer gevoelig voor de situatie op de residentiële vastgoedmarkt, in het bijzonder in de provincie Namen, de evolutie van de rentevoeten en de koopkracht van potentiële kopers.
Type 3	Risico op wanbetaling Het risico dat het project of de projectontwikkelaar het voorwerp wordt van een faillissements- of insolventieprocedure, evenals andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projectontwikkelaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun investering verliezen, kan door verschillende factoren worden veroorzaakt, waaronder een ingrijpende wijziging van de macro-economische context, wanbeheer, een gebrek aan ervaring, fraude, financiering die niet is afgestemd op de commerciële doelstellingen of onvoldoende liquiditeiten.
Type 4	Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging Er bestaat een risico dat het rendement op de investering lager uitvalt dan verwacht, dat de terugbetaling vertraging oploopt of dat het project in gebreke blijft bij de betaling van kapitaal of interesten. Zo zou een vertraging bij de oplevering of verkoop van de appartementen leiden tot latere inkomsten voor Accès Habitat, en bijgevolg tot een vertraging bij de betaling van de interesten of de terugbetaling van het kapitaal.
Type 5	Risico op faling van het platform Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er bestaat een risico in verband met het ontbreken van een liquide openbare markt en beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligaties door te verkopen.
Type 7	Andere risico's Er zijn risico's waarover de Projecteigenaar geen controle heeft, zoals politieke risico's en risico's op het gebied van regelgeving. Daarnaast zijn er de volgende specifieke risico's voor beleggingsinstrumenten: • Terugbetaling in fine: het kapitaal wordt pas in één keer terugbetaald, op 15/11/2028. Tot die datum blijft het volledige geïnvesteerde bedrag blootgesteld aan het risico op wanbetaling. • Gebrek aan diversificatie: de investering is afhankelijk van één enkele projectontwikkelaar, één sector en één regio. • Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling: Accès Habitat kan de lening na zes maanden geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen. De investeerders ontvangen daardoor minder interesten dan oorspronkelijk voorzien. • Verplichte vervroegde terugbetaling: de verkopen van Leuzéa leiden, na terugbetaling van de bank, tot een vervroegde terugbetaling, met hetzelfde gevolg. • Ontbreken van zakelijke zekerheden: de lening wordt niet gewaarborgd door een hypotheek of pandrecht. De medeschuldenaarschap van BULL ML en het aan de notaris verleende mandaat zijn contractuele verbintenissen die geen voorrangrecht op de goederen verlenen. • Risico verbonden aan de entiteit ad hoc Ecco Nova Finance: de betalingen aan de investeerders zijn afhankelijk van de bedragen die Accès Habitat aan Ecco Nova Finance betaalt. Elke fondsenwerving wordt ondergebracht in een afzonderlijk compartiment: enkel de middelen van dit compartiment worden aangewend om de investeerders van dit aanbod terug te betalen. Ecco Nova Finance zou zelf in gebreke kunnen blijven, bijvoorbeeld in geval van insolventie.

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod heeft betrekking op maximaal 2.000 obligaties met een nominale waarde van € 500 per obligatie, voor een totaalbedrag van € 1.000.000, uitgegeven door Ecco Nova Finance SRL (entiteit ad hoc). Ecco Nova Finance leent het opgehaalde bedrag uit aan Accès Habitat SRL (de "Lening"). Rang: de banken beschikken over zakelijke zekerheden op bepaalde activa van Accès Habitat en worden bij de uitwinning ervan bij voorrang terugbetaald uit de opbrengst. De lening van Ecco Nova Finance heeft op haar beurt voorrang op de voorschotten en leningen verstrekt door de vennoten en aandeelhouders van Accès Habitat. Deze
----	---	---

		voorrang wordt eveneens geregeld door twee intercrediteurenovereenkomsten, afgesloten met de achtergestelde kredietverstrekkers van Accès Habitat en BULL ML (medeschuldenaar), die de achterstelling van hun vorderingen ten opzichte van de lening van Ecco Nova Finance vastleggen.
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500. De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500. De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 20.000.
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden . Een samenvatting vindt u ook in onze FAQ ('Hoe investeren'). Na inschrijving ontvangt de belegger een bevestigingsmail met alle nodige instructies om de betaling van het contractueel voorziene bedrag uit te voeren. De betaling moet gebeuren binnen een termijn van 14 kalenderdagen na de inschrijving.
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven indien uiterlijk op 14/11/2026 aan twee opschortende voorwaarden is voldaan: het bereiken van de succesdrempel van € 500.000 en de ondertekening van de intercrediteurenovereenkomsten. Indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt het aanbod geannuleerd en worden de gestorte bedragen aan de investeerders terugbetaald. Ecco Nova biedt geen diensten voor de bewaring van activa.
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
	i) Is de garant of zekerheidssteller een rechtspersoon?	Ja. De medeschuldenaar, BULL ML BV, is een rechtspersoon.
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garant of zekerheidssteller	BULL ML BV, besloten vennootschap naar Belgisch recht, ondernemingsnummer 1013.501.035, maatschappelijke zetel: rue Constant Dozo 5, 5380 Fernelmont.
	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	Hoofdelijke en ondeelbare medeschuldenaarschap: de verbintenis van BULL ML SRL als hoofdelijk en ondeelbaar medeschuldenaar, bij wijze van waarborg, voor de bedragen die Accès Habitat SRL aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is.
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)	
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing
	Terugkooptermijn	Niet van toepassing
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd	
	Nominale rentevoet	De bruto jaarlijkse rentevoet bedraagt 9,50% per jaar. De interesten worden jaarlijks achteraf uitbetaald en het kapitaal wordt op de vervaldag in één keer terugbetaald (in fine). Bij laattijdige terugbetaling wordt deze rentevoet gedurende de periode van vertraging met 2 procentpunten verhoogd. Voor een natuurlijke persoon die in België woont, zijn de interesten onderworpen aan een bevrijdende roerende voorheffing van 30%, die aan de bron wordt ingehouden.
	Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is	15/11/2026
	Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn	15/11/2027 en 15/11/2028.
	Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)	Zie aflossingstabel in bijlage 15/11/2028: terugbetaling van het kapitaal (€ 500 per obligatie) en betaling van de laatste interesten. Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling: Accès Habitat kan de Lening op elk moment geheel of gedeeltelijk vervroegd terugbetalen, na een minimale interestperiode van zes maanden vanaf de terbeschikkingstelling van de middelen en op voorwaarde dat alle voorgaande vervallen betalingsverplichtingen zijn voldaan. Verplichte vervroegde terugbetaling: Na de volledige terugbetaling van de bank die Leuzéa financiert (de "Senior Schuld"), moet Accès Habitat 97% van het saldo van de verkoopprijs van elk appartement van Leuzéa aanwenden voor de vervroegde terugbetaling van de Lening. Aan de notaris die belast is met de verkopen wordt een bijzondere en onherroepelijke volmacht verleend om dit saldo aan Ecco Nova Finance over te maken. In beide gevallen betaalt Ecco Nova Finance hetzelfde bedrag aan de investeerders terug zodra zij het heeft ontvangen.
	Toepasselijk rendement	Het bruto jaarrendement bedraagt 9,50% indien de interesten en het kapitaal op de voorziene vervaldag worden betaald, zonder vervroegde terugbetaling. Het

	nettorendement bedraagt 6,65% per jaar na inhouding van 30% roerende voorheffing (natuurlijke persoon die in België woont), vóór inschrijvingskosten (deel H).
--	--

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Gegevens van het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), 4000 LUIK, Boulevard Frère-Orban 35A, BE 0758.437.654. E-mail : info@econova.com

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGER

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

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

DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden De onderstaande tabel geeft een overzicht van de kosten en lasten voor een hypothetische investering van € 10.000, op jaarbasis (looptijd van het aanbod: twee jaar). <table><tr><th>Kosten, lasten en andere uitgaven</th><th>In euro</th><th>In % van de investering</th></tr><tr><td>Eenmalig: instapkosten (inschrijvingskosten, soms gratis)</td><td>€ 15,00, ofwel € 7,50 per jaar</td><td>0,08% per jaar</td></tr><tr><td>Eenmalig: uitstapkosten</td><td>€ 0,00</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Terugkerend: roerende voorheffing op de interesten (30%, natuurlijke persoon die in België woont)</td><td>€ 285,00 per jaar</td><td>2,85% per jaar</td></tr><tr><td>Bijkomend: prestatievergoedingen of carried interest</td><td>€ 0,00</td><td>0,00%</td></tr><tr><td>Bijkomend: eventueel aandeel in de invorderingskosten bij wanbetaling, uitsluitend indien de investeerder hiermee instemt (artikel 9.5 van de algemene voorwaarden)</td><td>Niet kwantificeerbaar</td><td>Niet kwantificeerbaar</td></tr><tr><td>Totaal, exclusief eventuele bijkomende kosten</td><td>€ 292,50 per jaar</td><td>2,93% per jaar</td></tr></table>	Kosten, lasten en andere uitgaven	In euro	In % van de investering	Eenmalig: instapkosten (inschrijvingskosten, soms gratis)	€ 15,00, ofwel € 7,50 per jaar	0,08% per jaar	Eenmalig: uitstapkosten	€ 0,00	0,00%	Terugkerend: roerende voorheffing op de interesten (30%, natuurlijke persoon die in België woont)	€ 285,00 per jaar	2,85% per jaar	Bijkomend: prestatievergoedingen of carried interest	€ 0,00	0,00%	Bijkomend: eventueel aandeel in de invorderingskosten bij wanbetaling, uitsluitend indien de investeerder hiermee instemt (artikel 9.5 van de algemene voorwaarden)	Niet kwantificeerbaar	Niet kwantificeerbaar	Totaal, exclusief eventuele bijkomende kosten	€ 292,50 per jaar	2,93% per jaar
Kosten, lasten en andere uitgaven	In euro	In % van de investering																				
Eenmalig: instapkosten (inschrijvingskosten, soms gratis)	€ 15,00, ofwel € 7,50 per jaar	0,08% per jaar																				
Eenmalig: uitstapkosten	€ 0,00	0,00%																				
Terugkerend: roerende voorheffing op de interesten (30%, natuurlijke persoon die in België woont)	€ 285,00 per jaar	2,85% per jaar																				
Bijkomend: prestatievergoedingen of carried interest	€ 0,00	0,00%																				
Bijkomend: eventueel aandeel in de invorderingskosten bij wanbetaling, uitsluitend indien de investeerder hiermee instemt (artikel 9.5 van de algemene voorwaarden)	Niet kwantificeerbaar	Niet kwantificeerbaar																				
Totaal, exclusief eventuele bijkomende kosten	€ 292,50 per jaar	2,93% per jaar																				
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle Link naar de campagnepagina																					
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.																					

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

AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	2
Rentevoet	9,50%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
15-11-26	€ 0			€ 1.000
15-11-27	€ 95	€ 95	€ 0	€ 1.000
15-11-28	€ 1.095	€ 95	€ 1.000	€ 0
TOTAAL	€ 1.190	€ 190	€ 1.000	

BIJLAGE II BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE
6994001IYI1HJC390C73 FCM026023

Verantwoordelijkheidsverklaring

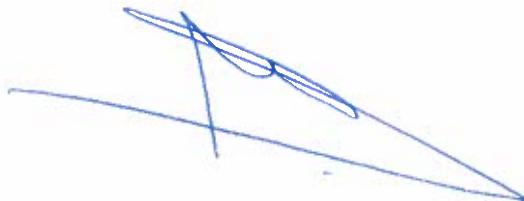
Ik ondergetekende, Melvin Lecoq, vaste vertegenwoordiger van BULL ML BV (bestuurder van Accès Habitat BV), verklaar dat, voor zover mij bekend, de gegevens in dit blad met essentiële beleggingsinformatie in overeenstemming zijn met de werkelijkheid en dat geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen.

Opgesteld op datum van 14/10/2026 te FERNELO

Achternaam, Voornaam

Handtekening

LECOQ MELVIN

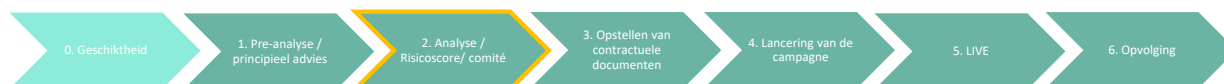
A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LECOQ MELVIN', written over a horizontal line.

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE ACCES HABITAT OPGESTELD OP 19/10/2026

INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevende projecten mogelijk te maken. Om dit te realiseren, hanteren we niet alleen een duurzaamheidsbeoordeling, die het onderwerp is van onze eigen methodologie, maar ook een robuust en transparant risicoscoringsysteem dat ons in staat stelt om het standaardrisico van elk project zo nauwkeurig mogelijk te beoordelen en dat ervoor zorgt dat onze investeerders volledig op de hoogte zijn voordat ze investeringsbeslissingen nemen.

De methodologie is gebaseerd op verschillende belangrijke fasen: een strenge voorselectie door onze investment managers, een grondige analyse gevolgd door een evaluatie op basis van een reeks gediversifieerde criteria die worden gewogen door onze analisten, en ten slotte een besluitvormingsproces door ons interne investeringscomité, eventueel aangevuld met externe experts.



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

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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



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

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

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

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

A. INFORMATIEBRONNEN

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

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

[illegible]

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)	4.486.348 € 3.302 € 14.313.243 € 6.267.631 €	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	31-12-24 31-12-25 30-06-26		5	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).
Solvabiliteitsratio ((eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	42,6% 18,0% 53,5% 38,0%	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	31-12-24 31-12-25 30-06-26	In de rekening tellen we de eigen vermogen, de aandeelhoudersschulden en bijbehorende lopende rekeningen die ondergeschikt zijn aan Ecco Nova.	4	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
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	10,6% -1,8% 20,6% 9,8%	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	31-12-24 31-12-25 30-06-26	Een belangrijk project, AURA, werd in 2026 uitgevoerd en genereerde in 2026 €3,8 miljoen brutomarge. Vastgoedprojecten zijn cyclisch en hun vruchten worden niet elk jaar in de boekhouding weergegeven.	1	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	6,9% -3,1% 35,4% 13,1%	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	31-12-24 31-12-25 30-06-26		4	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15 = 4; +15% =5
Liquiditeit (vloттende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	1,76 1,16 1,62 1,51	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	31-12-24 31-12-25 30-06-26	De activa die worden aangepakt bestaan voornamelijk uit gebouwen in aanbouw in "voorraad" omdat deze bedoeld zijn voor verkoop. Aan de passiva kant wordt dit gefinancierd door kortlopende leningen.	3	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
SCORE TOTAAL					3,06		
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)	46,9%	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	30-06-26	In de teller beschouwen we alle aandelen van de aandeelhouders, aandeelhoudersschulden en bijbehorende lopende rekeningen die ondergeschikt zijn aan Ecco Nova.	5	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	79,1%	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	30-06-26		5	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Historische eigen inbreng van de projectleider (Kapitaal + CC bijdrage) / Via deze financiering uitgeleend bedrag (Skin in the game)	25,0%	Gegevens van een niet-gecontroleerde boekhoudverklaring	30-06-26	We overwegen zowel het kapitaal als alleen de bijdragen van de projectleider in andere vormen.	0	5	< 1; 0; 1 tot 2 = 1; 3 tot 4 =3; 4 tot 5 = 4; > 5 = 5
SCORE TOTAAL					3,75		

Evaluatie van het gefinancierde project

[illegible]

Kenmerken van de lening

[illegible]

Beoordeling van de kapitaalgarantie - **niet van toepassing**

De kredietwaardigheid van de garant - **niet van toepassing**

Beoordeling van de waarde van een eventuele zekerheid - **niet van toepassing**

Samenvatting van evaluatiecriteria

	Score	Weging	Commentaar
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt	3,55	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden	3,06	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf	3,75	5	
Projectscore	3,67	5	
Score leningenmerken	3,36	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)	0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant	0,00	BONUS	
Score garantiewaarde	0,00	BONUS	
SCORE EINDTOTAAL	3,49		

RISICOCATEGORIE

3

Risicocategorisering en tariefmatching
(laatste aanpassing 01/06/2026)

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

Ecco Score Vastgoed

BOREA
LEUZE
TERRASSES
DE L'OURS
CARRIER
(MdB)



Criteria					Waarde	Commentaar
Environment (E)						
1. Type constructie						
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	45	-	43	
2. Mobiliteit						
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,2	7,5	8,1	8,6	8	Realo-score die de bereikbaarheid en mobiliteitsmogelijkheden van de locatie beoordeelt.
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	5	5	5	-	5	De residenties beschikken over voorzieningen die duurzame mobiliteit bevorderen, waaronder fietsenstallingen en laadpalen voor elektrische voertuigen.
3. Energie						
Specifiek energieverbruik (kWh/m²/jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	10	-	10	Minimaal EPC-label A beoogd.
4. Waterbeheer						
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	5	-	5	Regenwaterput en beheer van hemelwater op eigen perceel. Infiltratie krijgt voorrang; indien dit niet mogelijk is, wordt het water gebufferd en met een beperkt debiet afgevoerd naar de riolering.
5. Constructiemethode						
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	-	-	-	-	-	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)						
SOCIAL (S)						
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	2,5	2,5	2,5	-	2	Bos aan de achterzijde.
GOUVERNANCE (G)						
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	2,5	2,5	5,0	-	3	Groendak, mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen. Samenwerking en archeologische ontdekkingen in het kader van het TDO-project.
Weging op basis van de omzet (%)	32,8%	32,4%	30,4%	4,4%		Door de analist gekozen methode.
Ecco score	77,2	77,5	80,6	8,6	76	Goed
Categorisering van de Ecco-score						
Onvoldoende						Ecco score minder dan 60
Voldoende						Ecco score tussen 60 en 70
Goed						Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed						Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend						Ecco score boven 90