FICHE D'INFORMATIONS CLEFS 6994001IYI1HJC390C73 00026053

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

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).
Le retour sur investissement n'est pas garanti.
Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.
Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

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

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

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

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

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

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00026053
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : REAM PATRIMONIAL Belgique SRL, représentée par son administrateur, REAM General Partner. Nom du projet : REAM Patrimonial Nom du projet : REAM Patrimonial
Type d'offre et type d'instruments	Obligation à taux et durée variable émise par Ecco Nova Finance SRL (entité ad hoc), dont le rendement dépend des résultats du projet. Ecco Nova Finance acquerra 100 % des actions du porteur de projet et lui apportera les fonds levés sous forme d'avance d'actionnaire, dont une partie sera convertie en capital après l'acquisition ; l'investisseur ne détient pas directement d'actions du porteur de projet.
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 1.800.000 € et le montant maximum à lever est de 1.850.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 31/12/2026 à 23h59, sans extension.

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

a)	**Porteur de projet et projet de financement participatif**	
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : REAM PATRIMONIAL Belgique SRL (ci-après la « Société cible ») Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : BE 0672.837.233
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée (SRL).
	Coordonnées	Site web : https://ream.lu/en/luxembourg-real-estate-investment-fund/ Adresse du siège statutaire : Rue Henri Lemaître 29, 5000 Namur Adresse électronique : mgu@ream.lu Numéro de téléphone : n.a.
	Propriété	Date du dernier transfert de propriété : la société REAM PATRIMONIAL Belgique SRL n'a pas fait l'objet de transfert de propriété depuis sa constitution le 20/03/2017. Structure de propriété : la Société cible est détenue à 100 % par REAM SARL (Luxembourg, RCS B188529). La société mère de REAM SARL, REAM EU Balanced Real Estate Fund SCA (RCS B223315) est un fonds en liquidation volontaire. À l'issue de l'opération, Ecco Nova Finance acquerra 100 % de ses actions. Pendant la campagne, le porteur de projet appartient donc au vendeur, contrepartie de l'acquisition ; les fonds levés ne lui seront mis à disposition qu'après le transfert de ses actions à Ecco Nova Finance.

	Direction	Membres des organes d'administration et de direction : jusqu'au transfert des actions, REAM General Partner, représentée par DAME Jean-Marc. À compter du transfert, l'administrateur de la Société cible sera désigné par Ecco Nova Finance, nouvel actionnaire unique. Son identité reste à déterminer et sera communiquée au plus tard lors de la levée des conditions suspensives. La gestion des actifs sera confiée à la SRL TREE PROPERTY

MANAGEMENT (1026.468.549) (ci-après « TREE PM »), sous réserve de la signature d'une convention de gestion avec la Société cible. TREE PM n'est pas actionnaire. Il s'agit d'une société bruxelloise de services immobiliers active depuis 2025 en asset et property management. Les compétences et l'expérience de l'administrateur seront communiquées aux investisseurs dès sa désignation par Ecco Nova Finance.

b) **Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement**

«Le porteur de projet déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.»

Personnes responsables : REAM PATRIMONIAL Belgique SRL, représentée par son administrateur, REAM General Partner, elle-même représentée par DAME Jean-Marc. Les informations relatives à la Société cible sont fournies par son actionnaire actuel, qui en répond au titre des déclarations et garanties de la convention de cession ; les informations relatives à l'offre, au plan financier et à la gestion future ont été établies par Ecco Nova, Ecco Nova Finance, qui en répondent, en ce compris le rendement cible, le scoring de risque, le montant de la réserve de trésorerie et les hypothèses du plan financier.

«La déclaration de chacune des personnes susmentionnées, par laquelle elles assument la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe.»

c) **Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet**

Activités principales du porteur de projet : la Société cible détient et exploite deux immeubles résidentiels loués totalisant 21 unités : rue Cardinal Mercier 9-11 à Namur (14 lots meublés dont un bureau, environ 642 m² locatifs) et Square Gutenberg 34 à Bruxelles (coliving de 7 chambres, environ 377 m²).
Réalisations et réussites commerciales : la Société cible exploite les immeubles depuis 9 et 4 ans.
Stratégie et valeur ajoutée : acquisition dans le cadre de la liquidation du fonds de la société mère (REAM EU Balanced Real Estate Fund SCA) de vendeur (REAM SARL) ; maintien des crédits bancaires existants à taux fixes ; gestion confiée à TREE PM sous réserve de la signature d'une convention de gestion ; réduction des charges, notamment d'énergie ; sortie visée à environ 6 ans.

d) **Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet**

Comptes annuels de la Société cible au 31/12/2025 (non-audités), approuvés par l'assemblée générale du 05/06/2026 : LIEN.
Situation comptable intermédiaire de la Société cible au 31/10/2026 (chiffres provisoires, non audités) : LIEN.

e) **Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années**

		31/12/2024	31/12/2025	31/10/2026
i)	Chiffre d'affaires	235.370	269.432	232.257
ii)	Bénéfice net annuel	(233.824)	(233.195)	(1.125)
iii)	Actif total	3.956.145	3.814.392	2.643.848
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	19,7%	24,5%	38,8%
		-52,3%	-36,9%	17,6%
		-99,3%	-86,2%	-0,4%
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	2.912.329,89	2.761.693,74	1.746.789,42
		Capitaux propres négatifs	Capitaux propres négatifs	Capitaux propres négatifs
vi)	Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	0,06x	0,04x	0,10x
		0,05x	0,14x	0,37x
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	13.299,26	37.560,89	75.313,77
viii)	Rendement des capitaux propres	capitaux propres négatifs	capitaux propres négatifs	capitaux propres négatifs
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	n.a.	n.a.	n.a.

Chiffres de la Société cible, porteur de projet. Au 31/12/2025, ses capitaux propres étaient négatifs −751 k€ et la procédure de l'article 5:153 du Code des sociétés et des associations a été mise en œuvre. Cette situation résulte du financement de la Société cible par son actionnaire au moyen de comptes courants (1.451.645 € au 31/12/2025 et 1.411.645 € au 31/10/2026). Elle est régularisée à l'acquisition : le prix tient compte de l'actif net de la Société cible et la conversion en capital d'une partie de l'avance d'actionnaire d'Ecco Nova Finance après l'acquisition rétablira des capitaux propres positifs. Les chiffres 2024 à 2026 incluent deux biens loués à une agence immobilière sociale (Namur, rue Général Michel, et Bastogne), cédés en 2026. Les chiffres au 31/10/2026 comprennent des éléments non récurrents : une plus-value de cession de 72.853 €, des commissions sur ventes de 41.545 € et une indemnité d'assurance de 21.757 €. L'EBITDA au 31/10/2026 exclut la plus-value de cession. Les marges sont calculées sur le total des produits d'exploitation.

f) **Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques**

Objet du projet : acquérir 100 % des actions de la Société cible sur la base d'une valeur d'actif convenue de 3.213.000 € pour les deux immeubles (2.250.000 € pour Namur, 963.000 € pour Bruxelles) et les détenir environ 6 ans. Pour référence, leur valeur de marché hors frais avait été estimée à 3.460.000 € au 31/12/2025 par Cushman & Wakefield, à la demande du vendeur ; cette estimation ne préjuge pas de leur valeur à la sortie.

Méthode de fixation du prix des actions : la valeur de 3.213.000 € est une valeur de référence des immeubles. Le prix des actions de la Société cible est égal à cette valeur, augmentée de sa trésorerie et de ses créances, et diminuée de l'ensemble de ses dettes (crédits bancaires, dettes fournisseurs, fiscales et sociales, comptes courants de l'actionnaire, garanties locatives et charges dues aux locataires) ainsi que de la totalité de la fiscalité latente éventuelle. Ces montants sont établis sur une situation comptable arrêtée quinze jours avant le transfert, vérifiée par un réviseur en cas de désaccord. Si le résultat est négatif, ce dernier est déduit du solde des comptes courants de l'actionnaire. Selon la

Décomposition du coût net de reprise (bilan 31/10/2026)

Valeur de référence des biens immo.	3.213.000
Trésorerie libre	22.557
Créances certaines	-
Dettes financières	(1.746.989)
Dettes commerciales, fisc	(214.786)
Comptes courants	(1.411.645)
Latence fiscale	(147.927)
Valeur des actions	**(285.790)**
Comptes courants	1.411.645
Renonciation ou incorporation du compte courant	(285.790)
Prix d'acquisition des actions	**1.125.855**

situation financière au 31/10/2026, le montant à décaisser (Prix d'acquisition des actions) pour faire l'acquisition de la Société cible et solder les comptes courants et dettes commerciales s'élève à 1.125.855 €.

Utilisation prévue des fonds levés : paiement du Prix d'acquisition des actions (voir ci-dessus), des frais de l'opération et constitution d'une réserve de trésorerie de 330.000 € destinée à couvrir l'écart entre le revenu net des immeubles et les remboursements des crédits. Les fonds levés sont mis à la disposition de la Société cible sous forme d'avance d'actionnaire ; ils lui permettent notamment de rembourser les comptes courants de son actionnaire actuel.

Plan de financement

Ressources - Holding		Emplois - Holding	
Apport equity Ecco Nova	1.800.000	Prix d'acquisition des actions	(1.125.855)
Trésorerie libre	22.557	Apurement des dettes CT reprises	(214.786)
Créances certaines	-	Frais de transaction	(144.924)
		Buffer	(336.992)
Total	**1.822.557**	**Total**	**(1.822.557)**

Autres sources de financement de la Société cible : crédit Belfius (Namur), solde de 1.154.751 € au 30/11/2026 (solde prévisionnel à la date d'acquisition retenue), taux fixe de 1,95 % ; crédit BNP Paribas Fortis (Bruxelles), solde de 592.238 € (solde prévisionnel au 30/11/2026), taux fixe de 1,24 %. Crédits accordés, maintenus sous réserve de la confirmation de chaque banque sur le changement d'actionnaire (en cours), garantis par inscriptions et mandats hypothécaires et remboursés avant les droits des investisseurs.

Rémunération et sortie envisagées : aucun versement pendant la détention. À la sortie, visée à environ 6 ans, l'investisseur récupère sa quote-part de la valeur nette revenant à Ecco Nova Finance, émanant du produit de la vente. Le rendement cible (TRI) est estimé à 6 % brut et equity multiple à 1,410x, sans garantie (voir hypothèses et calcul détaillé en annexe). Modalités de sortie : voir point F, a).

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE CAPITAUX

a)	**Montant cible minimal de capitaux à lever pour chaque offre de financement participatif**	1.800.000 €
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif Aucune offre n'a été conduite antérieurement pour ce projet par le porteur de projet ou par Ecco Nova.	
b)	**Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever**	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 27/11/2026 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 31/12/2026 à 23h59. L'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	**Informations sur les conséquences si le montant cible de capitaux n'est pas levé avant la date limite**	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 31/12/2026 à 23h59, l'offre est annulée et les engagements des investisseurs prennent fin. Il en va de même si les conditions suspensives visées au point D, e) ne sont pas levées dans le délai prévu. Dans les deux cas, les montants versés sont intégralement restitués, sans frais, sur le compte bancaire à partir duquel ils ont été versés, au plus tard le 01/01/2027 (jour suivant la date limite de levée des conditions suspensives).
d)	**Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de capitaux visé au point a)**	1.850.000 €
e)	**Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif**	Ni les actionnaires principaux ni les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance du porteur de projet n'ont investi ou ne se sont engagés à investir dans les instruments proposés dans le cadre de la présente offre.
f)	**Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif**	Avant l'offre : la Société cible a, au 31/10/2026, un capital de 200.000 € et un endettement de 3.395.779 €, dont 1.411.645 € de comptes courants de son actionnaire, 1.769.347 € de crédits bancaires, le solde étant composé de dettes commerciales, fiscales et comptes de régularisation. À l'issue de l'offre : Ecco Nova Finance détient 100 % des actions de la Société cible et lui a consenti une avance d'actionnaire d'un montant égal aux fonds levés, soit 1.850.000 € si le montant maximal est levé (1.800.000 € si seul le seuil de réussite est atteint), dont la commission d'Ecco Nova, à charge de la Société, est déduite lors de la mise à disposition des fonds. Une partie de cette avance, de l'ordre de 600.000 à 800.000 €, sera convertie en capital après l'acquisition. Les crédits Belfius et BNP Paribas Fortis sont maintenus ; les comptes courants de l'actionnaire actuel et les autres dettes de la Société cible sont réglés dans le cadre du prix.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	**Risque lié au projet** Les principaux risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec sont les suivants : **Trésorerie et crédits bancaires** : les remboursements des crédits (capital et intérêts) dépassent le revenu net des immeubles ; l'écart est couvert par une réserve de trésorerie de 330.000 €. Des revenus inférieurs aux prévisions pourraient épuiser cette réserve et imposer un financement complémentaire. Les banques sont remboursées avant les investisseurs. Un retard dans la vente du projet endéans la durée cible engendrerait une trésorerie négative et nécessiterait soit un appel de fonds, soit une liquidation. **Revenus locatifs** : une hausse de la vacance ou de la rotation, ou une baisse des loyers à la relocation, réduirait le revenu disponible. **Charges et énergie** : les loyers incluent les charges ; une hausse du prix de l'énergie réduirait le résultat. **Performance énergétique** : certificats PEB de C à G (Namur) et F (Bruxelles), avec un impact possible sur la valeur des immeubles et des obligations de rénovation futures. **Taxe coliving et urbanisme (Bruxelles)** : taxe communale sur le coliving (règlement 2025-2032), intégrée au plan financier ; le prix suppose trois logements régulièrement autorisés, ce qui est en cours de vérification. La Société cible conteste cette taxe par recours introduit contre la Ville de Bruxelles, dont l'issue est incertaine. **Reprise d'une société existante** : l'acquisition des actions emporte le passif de la Société cible. La société mère du vendeur, REAM EU Balanced Real Estate Fund SCA, est en liquidation. Le vendeur, REAM SARL garantit le passif pendant trois ans dans la limite de

	100.000 €, couverts par le paiement différé ; au-delà, le passif resterait à charge du porteur de projet. Une partie des fonds levés rembourse les comptes courants de l'actionnaire actuel. **Changement de gestionnaire** : le porteur de projet a été constitué en 2017 et changera de gestionnaire et d'administrateur à l'acquisition. L'administrateur qui sera désigné par Ecco Nova Finance n'est pas encore connu à la date de la présente fiche. La gestion par TREE PM, active depuis 2025, est subordonnée à la signature d'une convention de gestion ; la qualité de la gestion conditionne l'occupation et le niveau des charges. **Valeur de sortie** : le rendement dépend de la valeur des immeubles à la sortie, déterminée par le marché du moment. **Hypothèses du plan financier** : le rendement cible repose sur des hypothèses, notamment une indexation des loyers de 3 % par an, une vacance de 1,5 % et une prise de valeur des immeubles de 3 % par an à partir de la valeur convenue de 3.213.000 €. L'indexation est indispensable pour que les loyers couvrent à terme les remboursements des crédits : une indexation plus faible, par exemple du fait d'une limitation légale liée aux performances énergétiques, prolongerait le déficit de trésorerie, épuiserait plus vite la réserve et réduirait le rendement. **Situation urbanistique (Namur) :** les bâtiments de Namur sont actuellement urbanistiquement en règle pour 5 (maison n°9) et 3 (maison n°11) logements. Une procédure de régularisation est en cours, initiée par les vendeurs, en vue d'obtenir la conformité urbanistique pour respectivement 2 et 3 logements supplémentaires afin de porter le nombre d'unité locative total à 14 (pas nécessaire pour l'unité de bureau). Il est possible que l'urbanisme refuse partiellement ou totalement la régularisation et cela pourrait engendrer des coûts supplémentaires voir affecter la valeur des actifs.
Type 2	**Risque lié au secteur** Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. Le projet s'inscrit dans le secteur de la location et de l'exploitation de biens immobiliers propres (code NACE Rév. 2 : 68.20). Ce secteur est sensible : à l'évolution des taux d'intérêt, qui influence la valeur des immeubles ; à la réglementation des baux (indexation, performance énergétique) et à la fiscalité locale ; à la demande locative à Namur et dans le quartier européen de Bruxelles.
Type 3	**Risque de défaut** Le risque que le projet ou le porteur de projet fasse l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, ou d'autres événements entraînant la perte de leur investissement pour les investisseurs, peut notamment résulter des facteurs suivants : revenus inférieurs aux remboursements des crédits et épuisement de la réserve de trésorerie, passif inconnu de la Société cible, baisse de la valeur des immeubles. En cas de faillite ou de liquidation du porteur de projet, Ecco Nova Finance, en sa qualité d'actionnaire et de titulaire de l'avance d'actionnaire, n'est remboursée qu'après l'ensemble des créanciers, dont les banques : les investisseurs risquent de perdre la totalité de leur investissement. Ecco Nova a classé la présente offre en catégorie de risque 2, sur une échelle de 1 (probabilité de défaut très faible) à 4 (probabilité de défaut élevée), la catégorie 5 correspondant aux projets exclus de la plateforme. Ce classement résulte d'une méthodologie interne à Ecco Nova ; il ne constitue ni une garantie ni une notation établie par une agence externe. Ce classement porte sur le risque de défaut du projet et ne tient pas compte de la nature de l'instrument, dont le rang, après l'ensemble des créanciers, est décrit aux points C et D. Il repose principalement sur les éléments suivants : immeubles déjà loués et historique d'occupation, crédits à taux fixes bas, réserve de trésorerie et garantie du vendeur ; à l'inverse, endettement initial, performances énergétiques faibles et taxe coliving. La méthodologie et le détail du scoring sont accessibles via le lien repris au point H, b).
Type 4	**Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement** Les instruments ne donnent droit à aucun rendement fixe ni à aucun remboursement garanti. Aucun versement n'est prévu pendant la détention ; le montant récupéré à la sortie dépend de la valeur nette du porteur de projet. En cas de sortie, le montant récupéré peut être inférieur au montant investi, voire nul. Pour la présente offre : revenus locatifs inférieurs aux prévisions, hausse des charges ou de la taxe coliving, baisse de la valeur des immeubles ou sortie reportée. Notez que le rendement est calculé sur base d'une date d'acquisition au 30/11/2026 et une date de sortie 6 ans plus tard. La date d'acquisition effective peut être décalée en fonction du rythme de la Levée de fonds, d'éventuelles découvertes liées aux dues diligences comptables, fiscales et légales en cours. La période entre la date de versement des fonds par les investisseurs Ecco Nova et la date d'acquisition effective de la société cible n'est pas prise en compte dans le calcul du rendement affiché.
Type 5	**Risque de défaillance de la plateforme** Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.
Type 6	**Risque d'illiquidité de l'investissement** Les instruments ne sont pas admis à la négociation sur un marché et Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. L'investisseur ne peut pas demander le remboursement anticipé de son investissement, qui intervient à la sortie du projet, visée à environ 6 ans et susceptible d'être prolongée. L'investisseur doit être prêt à conserver son investissement sur une longue durée.
Type 7	**Autres risques** Il existe des risques que le porteur de projet ne contrôle pas, notamment : l'évolution des taux d'intérêt et du marché immobilier, les changements réglementaires (baux, énergie, taxes locales) et la capacité du vendeur, à honorer sa garantie au-delà du paiement différé. Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants : absence de rendement garanti ; perte partielle ou totale du capital ; absence de diversification ; rang après tous les créanciers ; dilution en cas d'augmentation de capital ultérieure ; droits de vote limités. **Risque lié à l'entité ad hoc** Ecco Nova Finance détient les actions du porteur de projet et l'avance d'actionnaire pour le compte des investisseurs, dans un compartiment distinct de son patrimoine ; elle exerce les droits attachés aux actions dans leur intérêt, selon les règles décrites au point F. Les investisseurs n'ont aucun droit direct sur le porteur de projet ni sur les immeubles. Il ne peut être exclu qu'Ecco Nova Finance fasse elle-même défaut, par exemple en cas d'insolvabilité. **Conflit d'intérêts lié au vendeur** : pendant la campagne, le porteur de projet appartient au vendeur, contrepartie de l'acquisition, et une partie des fonds levés sert à rembourser ses comptes courants. Ce risque est encadré par la méthode de fixation du prix décrite au point A, f), par l'audit et par les garanties de la convention de cession.

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

a)	**Montant total et types de valeurs mobilières proposés**	La présente offre porte sur l'émission par Ecco Nova Finance de 7.400 instruments de placement nominatifs, libellés en euros, d'une valeur de souscription de 250 € chacun, pour un montant total maximal de 1.850.000 €. Conditions attachées : le rendement et le remboursement dépendent exclusivement de la participation d'Ecco Nova Finance dans le porteur de projet (actions et avance d'actionnaire). Rang en cas d'insolvabilité : les droits d'Ecco Nova Finance dans le porteur de projet viennent après le remboursement de l'ensemble de ses créanciers, dont les banques.
b)	**Prix de souscription**	La valeur de souscription de chaque instrument s'élève à 250 €. Le montant minimal de souscription est de 250 € et le montant maximal de 500.000 €.
c)	**Acceptation ou non des sur-souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées**	Sursouscription non acceptée
d)	**Conditions de souscription et de paiement**	La souscription s'effectue en ligne sur la plateforme Ecco Nova, depuis la page de la campagne, pour un montant compris entre le minimum et le maximum indiqués au point b). Elle suppose que l'investisseur ait préalablement ouvert un compte sur la plateforme et, s'il est un investisseur non averti, réalisé le test de connaissances et la simulation de sa capacité à supporter des pertes. Après la souscription, l'investisseur reçoit par courrier électronique une confirmation reprenant les instructions de paiement. Le paiement s'effectue par virement bancaire, dans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription, sur le compte ouvert au nom d'Ecco Nova Finance spécifiquement pour la présente campagne. Les fonds restent bloqués sur ce compte jusqu'à la levée des conditions suspensives visées au point e) ; ils ne sont mis à la disposition du porteur de projet qu'après cette levée. Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 des conditions générales d'utilisation : https://www.ecconova.com/fr/cgu
e)	**Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs**	Les instruments sont émis aux conditions suspensives suivantes : (1) atteinte du seuil de réussite de 1.800.000 € ; (2) confirmation écrite de Belfius et de BNP Paribas Fortis que le changement d'actionnaire n'entraîne ni exigibilité anticipée des crédits, ni hausse de taux, ni sûretés supplémentaires ; (3) conclusions satisfaisantes de l'audit de la Société cible et signature de la convention de cession des actions ; (4) la signature d'une convention de gestion par TREE PM ou autre gestionnaire ; (5) désignation par Ecco Nova Finance de l'administrateur de la Société cible et acceptation de son mandat. Ces conditions seront levées au plus tard le 31/12/2026. Les instruments sont nominatifs. Ils sont livrés par l'inscription de chaque investisseur dans le registre tenu par Ecco Nova Finance sous forme électronique, au plus tard le 31/12/2026. Aucun titre physique n'est délivré. L'investisseur peut obtenir un extrait de son inscription au registre sur simple demande adressée à info@ecconova.com. Émetteur : Ecco Nova Finance SRL, Boulevard Frère-Orban 35A, 4000 Liège, BE 0758.437.654, info@ecconova.com. Il n'y a pas de dépositaire et aucun frais de conservation n'est dû par l'investisseur. Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.
f)	**Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)**	
	i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	Non applicable
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	Non applicable
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	Non applicable. La garantie de passif consentie par le vendeur bénéficie au porteur de projet ; elle ne garantit pas l'investissement des investisseurs.
g)	**Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)**	
	Description de l'accord de rachat	Non applicable
	Délai de rachat	Non applicable
h)	**Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance**	
	Taux d'intérêt nominal	Non applicable.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Non applicable.
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Non applicable.
	Rendement applicable	Non applicable : sortie visée à environ 6 ans après l'acquisition, susceptible d'être prolongée (voir point F, a)).

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	**Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ?** Oui
b)	**Coordonnées de l'entité ad hoc** Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), Boulevard Frère-Orban 35A, 4000 Liège, BE 0758.437.654.

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	**Principaux droits attachés aux valeurs mobilières** Rémunération : aucun versement pendant la détention. À la sortie, l'investisseur reçoit sa quote-part de la valeur nette revenant à Ecco Nova Finance ; le gain est soumis au précompte mobilier de 30 %, retenu à la source pour les personnes physiques résidant fiscalement en Belgique. Droit de vote : l'investisseur ne vote pas aux assemblées du porteur de projet, où Ecco Nova Finance exerce les droits de vote. Les investisseurs sont consultés sur toute décision susceptible d'affecter défavorablement leurs droits et sur la valeur de refinancement à la sortie (article 28, §1er, 1° de la loi du 18 décembre 2016) : quorum de la moitié du montant émis (à défaut, second vote sans quorum) ; majorité des trois quarts du montant ayant pris part au vote ; la décision lie tous les investisseurs. Droit à l'information : rapport trimestriel du gestionnaire (loyers, occupation, impayés, travaux, écarts par rapport au plan financier), relayé par Ecco Nova ; communication des étapes de la sortie. Droit de préférence : néant. Droit au remboursement : pas de remboursement anticipé. Sortie visée à environ 6 ans, par défaut par un refinancement organisé par Ecco Nova. La valeur des immeubles est la moyenne de deux expertises réalisées par des experts agréés, indépendants d'Ecco Nova, de l'administrateur et du gestionnaire (troisième expertise en cas d'écart supérieur à 10 %, moyenne des deux plus proches). La valeur revenant aux investisseurs est égale à cette valeur, augmentée de la trésorerie et des autres actifs, diminuée des dettes envers des tiers et de 50 % de la fiscalité latente ; elle est soumise à leur vote. En cas de vote négatif ou de refinancement non réuni dans 90 jours : vente des actions du porteur de projet ou, à défaut, des immeubles, avec mise en concurrence ; une offre inférieure à 90 % de la valeur d'expertise est soumise au vote. Prolongation possible si le marché ne permet pas une sortie satisfaisante, motivée et communiquée aux investisseurs. Droit au boni de liquidation : quote-part du boni revenant à Ecco Nova Finance, après paiement de tous les créanciers. Les statuts du porteur de projet sont disponibles via le lien suivant : LIEN.
b) et c)	**Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments** L'investissement est réalisé dans une société non cotée. Ni les instruments émis par Ecco Nova Finance, ni les actions du porteur de projet ne sont admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé.
d)	**Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement** Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire ni de rachat des instruments. L'investisseur sort de l'investissement lors de la sortie du projet, selon les modalités décrites au point a).
e)	**Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites)** Avant l'offre : Société cible : capital de 200.000 € ; 200 actions entièrement libérées ; 100 % des droits de vote détenus par REAM SARL. Après l'offre (toutes les actions souscrites) : Ecco Nova Finance détient 100 % des actions et des droits de vote de la Société cible ; de nouvelles actions, entièrement libérées, seront émises en sa faveur lors de la conversion d'une partie de l'avance d'actionnaire en capital. TREE PM ne détient aucune action. Actions non représentatives du capital : néant.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a) **Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif**

Frais, charges et autres coûts supportés par l'investisseur (investissement hypothétique de 10.000 €, base annuelle) :

Frais, charges et autres coûts		**En €**	**En pourcentage du montant total de l'investissement**	**Exemples (non exhaustifs)**
Ponctuels	Coûts d'entrée :	15 €	0,15%	Frais de souscription. Ecco Nova se réserve le droit de les offrir. Ce sont les seuls frais payés directement par l'investisseur.
	Coûts de sortie : frais de vente ou de refinancement et précompte mobilier	1.230 €		Non applicable.
Frais récurrents : frais Ecco Nova, le gestionnaire et l'administrateur		0 €		Les coûts supportés par l'investisseur durant la période de détention du produit (tels que les droits de garde et les frais de gestion, les frais d'audit et juridiques, les taxes récurrentes liées à l'investissement ou à l'actif sous-jacent)
Accessoires	Commissions liées aux résultats / Intéresse- ment différé :	0 €	0 %	Commissions payées par l'investisseur au(x) porteur(s) de projet si certains paramètres de réussite sont satisfaits.
	Autres frais accessoires	0 €	0 %	La prime de prospection, les frais de refinancement, les frais de transaction (dans la mesure où ils ne sont pas déjà compris dans les frais ponctuels)

Les rubriques de coûts non mentionnées dans ce tableau sont égales à zéro.

Frais de gestion supportés par la Société de cible

Nature des frais	**Base de calcul**	**Pourcentage**

	Frais de struration Ecco Nova	Montant total levé	5 %
	Frais de structuration	Montant total levé	1 %
	Gestion du crowd	Montant total levé	0,5 % par an
	Gestion du SPV	Loyers hors charges net de vide locatif	3 % par an
	Property management (gestion des actifs)	Loyers hors charges net de vide locatif	5 % par an
	Brokerage (renouvellement de locataires)	1 mois de loyer	n.a.
b)	**Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc** La page de la campagne (https://www.ecconova.com/fr/projet/ream-patrimonial) donne accès gratuitement à des informations complémentaires sur le projet, le porteur de projet et Ecco Nova Finance, notamment : le scoring de risque attribué par Ecco Nova et sa méthodologie, et sa méthodologie, le plan financier du projet, l'analyse de sensibilité. Ces documents complètent la présente fiche d'informations clés sans la remplacer.		
c)	**A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif** Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne : https://www.ecconova.com/fr/complain Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables, et Ecco Nova s'efforce de la traiter dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables. Les données relatives aux plaintes sont conservées pendant au moins 5 ans. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves Pirlot, qui peut être contacté directement à claim@ecconova.com. Si la réponse ne le satisfait pas, l'investisseur peut s'adresser à Ombudsfin ou Service de médiation pour le consommateur, coordonnées : au 02 702 52 20 . Les tribunaux compétents sont listés dans les conditions générales d'utilisation.		

ANNEXES :

- **Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée**
- **Scoring de risque**
- **Plan d'affaire du projet**

ANNEXE I A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00026053

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Jean-Marc Dame, administrateur de REAM PATRIMONIAL Belgique, atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du 26/11/2026 à Namur

Nom, Prénom

Jean-Marc Dame

Signature

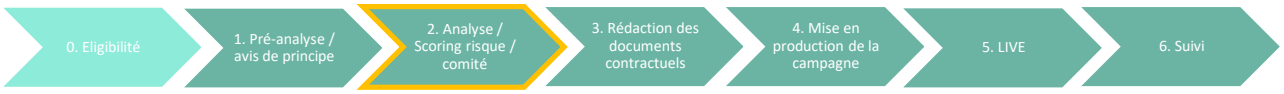


SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE REAM PATRIMONIAL

INTRODUCTION

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

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



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

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

Cette méthodologie est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

⚠

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

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

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

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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque très limité de perte en capital.
Elles concernent des sociétés ou projets matures, financièrement solides et générant des revenus stables.
Les rendements cibles sont modérés, en cohérence avec le risque faible.

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque faible mais non nul.
Elles concernent des sociétés disposant d'un modèle éprouvé et d'une structure financière saine.
Les rendements cibles sont raisonnablement élevés par rapport au risque pris.

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque d'investissement intermédiaire.
Les perspectives sont attractives mais dépendent de la bonne exécution du plan de développement et de la conjoncture de marché.
Les rendements cibles sont plus élevés, en contrepartie d'un risque accru.

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque important de perte en capital.
Elles reposent sur des hypothèses ambitieuses ou sur des structures financières plus sensibles.
Les rendements cibles sont élevés mais assortis d'incertitudes significatives.

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

C. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

Ecco Nova n'effectue pas de mise à jour régulière de son scoring.

D. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

Nous veillons à ce que toutes les informations quantitatives fournies aux clients soient accompagnées d'un exposé qualitatif et d'autres informations supplémentaires qui peuvent être nécessaires pour permettre aux clients de bien comprendre les informations quantitatives.

Ces informations quantitatives se trouvent dans la colonne « Informations quantitatives complémentaires et commentaires » du scoring de risque ci-après.

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Localisation géographique	Bonne	Evaluation propre à Ecco Nova		Bruxelles quartier européen et Namur à proxiimté immédiate de la gare et du centre-ville.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type d'actif	Mixe	Evaluation propre à Ecco Nova		Colocation à Bruxelles et appartements individuels à Namur	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
État général	Neutre	Evaluation propre à Ecco Nova		Bruxelles maison de maître dont la toiture et la plomberie ont été fraichement rénové. Namur maisons de maître entretenue mais à faible PEB	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Ecco Score	60	Evaluation propre à Ecco Nova		Les PEB sont faibles et aucun travaux de rénovation n'est budgetisé.	1	5	Cf. politique AML
Diversification		Evaluation propre à Ecco Nova		Les actifs se situent dans des zones géographiques différentes et ont une typologie de locataire différente.	5	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus		Evaluation propre à Ecco Nova		Le bien de Bruxelles est exposé à une taxe excessive sur le coliving imposée par la ville de Bruxelles. A Namur, la qualification urbanistique ne correspond pas à la réalité économique du bien.	1	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
SCORE TOTAL	**3,22**						

Evaluation des performances / du potentiel locatif

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux d'occupation à l'achat	100,0%				5	10	
Niveau de loyer moyen par rapport au marché	759			Loyer conforme aux pratiques de marché, compte tenu du niveau de finition et de services offerts	5	5	
Charges locatives moyenne	184			Faibles par rapport au coût réel mais alignées à ce qui est facturé sur le marché	3	5	
Structuration de la gestion locative				Gestion d'un bail de colocation sur Bruxelles et de baux individuels sur Namur.	4	5	
Yield	5,95%			Rendement brut (loyers annuels / prix d'achat TVAC) supérieur aux pratiques de marché sur ce type d'actifs mais inférieur au rendement brut attendu sur d'autres classes d'actifs	5	10	
Durée des baux	NA			Typologie des baux : - 7 baux à durée indéterminée - 6 baux d'un an à reconduction tacite - 1 bail de droit commun de 3 ans - 1 bail de colocation (7 chambres) de 3 ans	4	10	
SCORE TOTAL	**4,44**						

Evaluation de la structuration et du montage financier

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Remise sur le prix expertisé	7,1%			Expertise valorisant le bien à 3.460.000 € fin 2025.	3	20	
Frais d'acquisition	Due diligence légale, fiscale, notariale et frais légaux			Contrairement au régime des droits d'enregistrement, au du régime spécial de TVA à 6% ou 21%, ce projet n'a pas de frais d'acquisition fiscaux typiques d'investissement immobilier de par la nature de la transaction (rachat de parts).	4	10	
Endettement	50,0%			Endettement modéré	4	10	
Couverture des charges par les loyers	NA			Les revenus lcoatifs n'absorbent pas complètement les charges supportées par le véhicule. Cela génère des flux de trésorerie négatifs qui sont anticipés par une position de trésorerie initiale de l'ordre de 300.000 €.	2	10	
SCORE TOTAL	**3,20**						

Evaluation des conditions d'exit

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Horizon d'exit	6			Horizon de détention moyen nécessaire pour amortir l'acquisition, désendetter partiellement le véhicule et laisser les actifs prendre sufissemment de valeur.	3	10	
Liquidité				Le bien à Bruxelles peut être vendu à la découpe ce qui élargi la taille du public cible. Le bien à Namur fait l'objet d'une régularisation urbanistique qui le rend plus attractif auprès d'investisseurs ou de potentiel propriétaires occupants.	3	10	
SCORE TOTAL	**3,00**						

Evaluation de la gouvernance

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience du gestionnaire				Gestionnaire préssenti, sous réserve de signature d'une convention, est TREE PROPERTY MANAGEMENT.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de contrôle sur le gestionnaire					5	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	**4,50**						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,217	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	4,444	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corprate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,200	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corprate finance)
Score du projet	3,000	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques de la structuation de l'investissement	4,500	2	
SCORE GRAND TOTAL	**3,56**		

Catégorie de risque	**2**

Plan Financier - Hypothèses et projections

Paramètres

Description	Unité	Valeur
Date de closing	date	30/11/2026
Application des pertes fiscales reportées	#	1
Fréquence d'achat	mois	-
Nombre de mois entre acquisition et début du payement du loyer	mois	-
Nombre d'année de détention du bien	années	6
Discount applicable à l'achat	%	14,3%
Rendement ciblé à la revente	%	4,00%
Vide locatif discount sur loyer	%	1,5%
Indexation annuelle des loyers	%	3,0%
Prise de valeur annuelle de l'actif	%	3,0%
Charges locataire (méthode fixe €/chambre/mois)	€/u.mois	(280)
Méthode de calcul des charges		Proportion GOP (%)
Commissions de vente	%	2,50%
Provision fonds de roulement	%	3%
Apport en FP	%	100%
Apport en CCA	%	50%
Rémunération CCA	%	5,5%
Frais de levée de fonds - Ecco Nova	%	6,0%
Frais de gestion du fonds	%	
Frais de gestion du bien	%	5,0%
Running fee Ecco Nova	%	0,50%
Buffer		330.000
Type d'acquisition		Share Deal
Latences fiscales	€	147.927

Ressources - Global

Capital	896.504	25,3%
Prêt CCA	896.504	25,3%
Dettes financières	1.746.989	49,4%
Total	**3.539.997**	**100,0%**

Emplois - Global

Achat d'actifs	(3.213.000)	90,8%
Capex	-	0,0%
Frais juridiques	(11.122)	0,3%
Frais d'acte hypothécaire	-	0,0%
Droits d'enregistrement	-	0,0%
TVA	-	0,0%
Frais de structuration	(130.172)	3,7%
Set up TREE	(3.630)	0,1%
Buffer	(330.000)	9,3%
Ajustement de prix	147.927	-4,2%
Total	**(3.539.997)**	**100,0%**
Check	-	
Apport equity Ecco Nova	1.793.008	
Décaissement (hors frais de transactic	1.318.084	
Check	-	

Plan Financier - Hypothèses et projections

Compte de résultat

	Total	Dec-25 2025	Dec-26 2026	Dec-27 2027	Dec-28 2028	Dec-29 2029	Dec-30 2030	Dec-31 2031	Dec-32 2032
Loyers bruts	1.236.656		15.932	191.662	197.412	203.334	209.434	215.717	203.165
Charges facturées aux locataires	297.164	-	3.855	47.185	48.129	49.091	50.073	51.075	47.755
Revenus locatifs bruts	**1.533.820**		**19.787**	**238.847**	**245.541**	**252.426**	**259.508**	**266.792**	**250.920**
Vide locatif	(23.007)		(297)	(3.583)	(3.683)	(3.786)	(3.893)	(4.002)	(3.764)
Revenus locatif net du vide locatif	**1.510.813**		**19.490**	**235.264**	**241.858**	**248.639**	**255.615**	**262.790**	**247.156**
Charges locataires	*(369.480)*		(6.516)	(79.762)	(69.102)	(60.987)	(51.123)	(52.558)	(49.431)
Provision mobilier	*(36.409)*		*(469)*	*(5.642)*	*(5.812)*	*(5.986)*	*(6.166)*	*(6.351)*	*(5.982)*
Provision fonds de réserve	*(60.682)*		*(782)*	*(9.404)*	*(9.686)*	*(9.977)*	*(10.277)*	*(10.586)*	*(9.970)*
Property management	*(73.426)*		*(946)*	*(11.379)*	*(11.721)*	*(12.073)*	*(12.435)*	*(12.809)*	*(12.064)*
Running fee Ecco Nova	*(65.086)*		*(904)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(9.944)*
Taxe coliving	*(67.450)*		*(875)*	*(10.710)*	*(10.924)*	*(11.143)*	*(11.366)*	*(11.593)*	*(10.839)*
Assurance	-		-	-	-	-	-	-	-
Précompte immobilier	*(79.749)*		*(1.035)*	*(12.663)*	*(12.916)*	*(13.174)*	*(13.438)*	*(13.707)*	*(12.816)*
Frais généraux	*(42.000)*		*(583)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(6.417)*
Set up TREE	*(3.630)*		*(3.630)*	-	-	-	-	-	-
Frais de renouvellement de bail	*(62.320)*		-	-	*(19.558)*	-	*(20.749)*	-	*(22.013)*
Coûts opérationnels	(459.938)		(15.740)	(147.408)	(157.567)	(131.188)	(143.402)	(125.451)	(139.476)
Marge opérationnelle			**3.750**	**87.856**	**84.290**	**117.451**	**112.213**	**137.339**	**107.681**
Frais juridiques	*(11.122)*		(11.122)	-	-	-	-	-	-
Frais d'acte hypothécaire	-		-	-	-	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-		-	-	-	-	-	-	-
TVA	-		-	-	-	-	-	-	-
Autres charges d'exploitation			(11.122)	-	-	-	-	-	-
Marge brute d'exploitation			(7.372)	87.856	84.290	117.451	112.213	137.339	107.681
Revenus générés par la vente	3.836.746		-	-	-	-	-	-	3.836.746
Commissions liées à la vente	(95.919)		-	-	-	-	-	-	(95.919)
Dépréciation	(663.638)		(9.217)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(101.389)
Sortie de l'actif			-	-	-	-	-	-	(1.957.652)
Résultat immobilier			(9.217)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	1.681.786
Rémunération CCA	*(343.880)*		-	-	-	-	-	-	*(343.880)*
Frais de levée de fonds - Ecco Nova	*(130.172)*		*(130.172)*	-	-	-	-	-	-
Frais de gestion du fonds	*(44.055)*		*(568)*	*(6.827)*	*(7.032)*	*(7.244)*	*(7.461)*	*(7.685)*	*(7.238)*
Intérêts	*(137.523)*		*(2.497)*	*(28.969)*	*(26.527)*	*(24.040)*	*(21.507)*	*(18.928)*	*(15.056)*
Coûts financiers et de gestion			(133.237)	(35.796)	(33.559)	(31.283)	(28.968)	(26.613)	(366.174)
EBT	1.103.365		(149.826)	(58.546)	(59.875)	(24.439)	(27.362)	119	1.423.293
Impôts	(275.841)		-	-	-	-	-	-	(275.841)
Résultat net	**827.524**		**(149.826)**	**(58.546)**	**(59.875)**	**(24.439)**	**(27.362)**	**119**	**1.147.452**

KPI

GOP			**12.974**	**155.502**	**172.755**	**187.652**	**204.492**	**210.232**	**197.725**
Charges locataires / GOP			**50,2%**	**51,3%**	**40,0%**	**32,5%**	**25,0%**	**25,0%**	**25,0%**

Plan Financier - Hypothèses et projections

Bilan

	Total	Dec-25 2025	Dec-26 2026	Dec-27 2027	Dec-28 2028	Dec-29 2029	Dec-30 2030	Dec-31 2031	Dec-32 2032
Immobilisations incorporelles			443.782	443.782	443.782	443.782	443.782	443.782	-
Immobilisations corporelles		-	2.612.073	2.501.467	2.390.860	2.280.254	2.169.648	2.059.041	-
Immobilisations financières									
Actifs non courants		-	3.055.855	2.945.249	2.834.643	2.724.036	2.613.430	2.502.824	-
Immeuble destiné à la vente : valeur d'acquisition									
Actifs financiers courants									
Créances commerciales									
Créances fiscales									
Trésorerie		-	323.112	239.437	152.017	97.575	37.705	2.766	-
Comptes de régularisation									
Actifs courants		-	323.112	239.437	152.017	97.575	37.705	2.766	-
Actif		**-**	**3.378.968**	**3.184.686**	**2.986.660**	**2.821.611**	**2.651.135**	**2.505.589**	**-**
Capital		-	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	-
Primes d'émission									
Résultat de l'exercice		-	(149.826)	(58.546)	(59.875)	(24.439)	(27.362)	119	-
Résultats cumulés		-	(149.826)	(208.372)	(268.247)	(292.685)	(320.047)	(319.928)	-
Comptes de régularisation									
Capitaux propres		-	746.678	688.132	628.257	603.819	576.457	576.576	-
Dettes financières		-	1.735.785	1.600.049	1.461.898	1.321.288	1.178.174	1.032.509	-
Prêt CCA		-	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	-
Autres passifs financiers non courants		-	-	-	-	-	-	-	-
Dettes comemrciales et autres dettes									
Comptes de régularisation									
Dettes		-	2.632.289	2.496.553	2.358.402	2.217.792	2.074.678	1.929.013	-
Passif		**-**	**3.378.968**	**3.184.686**	**2.986.660**	**2.821.611**	**2.651.135**	**2.505.589**	**-**
Check		-	-	-	-	-	-	-	-

Plan Financier - Hypothèses et projections		**-**	**0,08**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,92**
	Total	**Dec-25 2025**	**Dec-26 2026**	**Dec-27 2027**	**Dec-28 2028**	**Dec-29 2029**	**Dec-30 2030**	**Dec-31 2031**	**Dec-32 2032**
EBITDA	2.248.406		(138.111)	81.029	77.258	110.207	104.752	129.654	1.883.618
Produit de cession net de commission	1.957.652		-	0	(0)	(0)	(0)	-	1.957.652
Fonds levés auprès des investisseurs	1.793.008		1.793.008	-	-	-	-	-	-
Acquisition des actions	(1.318.084)		(1.318.084)	-	-	-	-	-	-
Variation de la dette	(1.746.989)		(11.204)	(135.736)	(138.151)	(140.610)	(143.114)	(145.665)	(1.032.509)
Intérêts	(481.403)		(2.497)	(28.969)	(26.527)	(24.040)	(21.507)	(18.928)	(358.936)
Impôts	(275.841)		-	-	-	-	-	-	(275.841)
Flux de trésorerie	-	**-**	**323.112**	**(83.676)**	**(87.420)**	**(54.442)**	**(59.870)**	**(34.939)**	**2.173.984**
Position de trésorerie		-	323.112	239.437	152.017	97.575	37.705	2.766	2.176.749
Cash cascade			-	-	-	-	-	-	1
Remboursement du capital			-	-	-	-	-	-	-
Placements à termes			-	-	-	-	-	-	6.985
Payement des intérêts CCA			-	-	-	-	-	-	343.880
Marge à distribuer			-	-	-	-	-	-	2.176.749
Total			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.527.613**
									2.529.706
			-	1	2	3	4	5	6
Capital + prêt CCA	(1.793.008)		(1.793.008)	-	-	-	-	-	2.527.613
CF equity									
TRI (net)	**6%**								
Equity multiple	**1,410**								