BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 00026053

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd of goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), noch door de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).
De geschiktheid van uw ervaring en kennis over dit onderwerp is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang heeft gekregen tot deze belegging.
Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

RISICOWAARSCHUWING

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

([1]) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).
([2]) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

PRECONTRACTUELE BEDENKTIJD VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling voor 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@ecconova.com****. De intrekking leidt tot de annulering van het beleggingsaanbod of van de blijk van belangstelling, zonder kosten of boete. De bevestiging van hun intrekking wordt hun binnen 48 uur meegedeeld, en hun belegging en de eventuele inschrijvingskosten worden hun zo snel mogelijk terugbetaald op de bankrekening waarvan hun belegging afkomstig is.*

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 00026053
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar: REAM PATRIMONIAL Belgique SRL, vertegenwoordigd door haar bestuurder, REAM General Partner. Naam van het project: REAM Patrimonial Naam van het project: REAM Patrimonial
Soort aanbod en type instrument	Obligatie met variabele rente en looptijd uitgegeven door Ecco Nova Finance SRL (special purpose vehicle), waarvan het rendement afhangt van de resultaten van het project. Ecco Nova Finance zal 100% van de aandelen van de projecteigenaar verwerven en haar de opgehaalde middelen ter beschikking stellen in de vorm van een aandeelhoudersvoorschot, waarvan een deel na de overname in kapitaal wordt omgezet. De belegger houdt niet rechtstreeks aandelen van de projecteigenaar aan.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne bedraagt € 1.800.000 en het maximaal op te halen bedrag bedraagt € 1.850.000.
Uiterste datum	De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 31/12/2026 om 23.59 uur, zonder verlenging.

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR(S) EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	**De projecteigenaar en het crowdfundingproject**	
	Identiteit	Juridische naam van de projecteigenaar: REAM PATRIMONIAL Belgique SRL (hierna de 'Doelvennootschap') Land van herkomst/registratie: België Registratienummer: BE 0672.837.233
	Rechtsvorm	Besloten vennootschap (SRL/BV).
	Contactgegevens	Website: https://ream.lu/en/luxembourg-real-estate-investment-fund/ Adres van de maatschappelijke zetel: Rue Henri Lemaître 29, 5000 Namen E-mailadres: mgu@ream.lu Telefoonnummer: n.v.t.
	Eigendom	Datum van de laatste eigendomsoverdracht: de vennootschap REAM PATRIMONIAL Belgique SRL is sinds haar oprichting op 20/03/2017 niet het voorwerp geweest van een eigendomsoverdracht. Eigendomsstructuur: de Doelvennootschap is voor 100% in handen van REAM SARL (Luxemburg, RCS B188529). De moedervennootschap van REAM SARL, REAM EU Balanced Real Estate Fund SCA (RCS B223315), is een fonds in vrijwillige vereffening. Na afloop van de operatie zal Ecco Nova Finance 100% van haar aandelen verwerven. Tijdens de campagne behoort de projecteigenaar dus toe aan de verkoper, de tegenpartij bij de overname. De opgehaalde middelen worden haar pas ter beschikking gesteld na de overdracht van haar aandelen aan Ecco Nova Finance.

	Bestuur	Leden van de bestuurs- en directieorganen: tot de overdracht van de aandelen, REAM General Partner, vertegenwoordigd door DAME Jean-Marc. Vanaf de overdracht wordt de bestuurder van de Doelvennootschap aangeduid door Ecco Nova Finance, de nieuwe enige aandeelhouder. Zijn identiteit moet nog worden bepaald en wordt uiterlijk bij de vervulling

		van de opschortende voorwaarden meegedeeld. Het beheer van de activa wordt toevertrouwd aan de BV TREE PROPERTY MANAGEMENT (1026.468.549) (hierna 'TREE PM'), onder voorbehoud van de ondertekening van een beheersovereenkomst met de Doelvennootschap. TREE PM is geen aandeelhouder. Het gaat om een Brusselse vennootschap voor vastgoeddiensten die sinds 2025 actief is in asset en property management. De bekwaamheden en de ervaring van de bestuurder worden aan de investeerders meegedeeld zodra Ecco Nova Finance hem heeft aangeduid.

b) **Verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie**

"De projecteigenaar verklaart dat, voor zover hem bekend, geen informatie werd weggelaten en dat de opgenomen informatie niet kennelijk misleidend of onjuist is. De projecteigenaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie."

Verantwoordelijke personen: REAM PATRIMONIAL Belgique SRL, vertegenwoordigd door haar bestuurder, REAM General Partner, zelf vertegenwoordigd door DAME Jean-Marc. De informatie over de Doelvennootschap wordt verstrekt door haar huidige aandeelhouder, die daarvoor instaat op grond van de verklaringen en garanties van de overdrachtsovereenkomst. De informatie over het aanbod, het financieel plan en het toekomstige beheer werd opgesteld door Ecco Nova en Ecco Nova Finance, die ervoor instaan, met inbegrip van het beoogde rendement, de risicoscore, het bedrag van de thesauriereserve en de hypotheses van het financieel plan.

"De verklaring van elk van de bovengenoemde personen, waarbij zij de verantwoordelijkheid op zich nemen 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 als bijlage opgenomen."

c) **Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar, door de projecteigenaar aangeboden producten of diensten**

Belangrijkste activiteiten van de projecteigenaar: de Doelvennootschap houdt en exploiteert twee verhuurde residentiële gebouwen met in totaal 21 eenheden: rue Cardinal Mercier 9-11 in Namen (14 gemeubelde eenheden, waaronder een kantoor, ongeveer 642 m² verhuurbare oppervlakte) en Square Gutenberg 34 in Brussel (coliving met 7 kamers, ongeveer 377 m²).
Realisaties en commerciële successen: de Doelvennootschap exploiteert de gebouwen respectievelijk al 9 en 4 jaar.
Strategie en toegevoegde waarde: overname in het kader van de vereffening van het fonds van de moedervennootschap (REAM EU Balanced Real Estate Fund SCA) van de verkoper (REAM SARL), behoud van de bestaande bankkredieten tegen vaste rentevoeten, beheer toevertrouwd aan TREE PM onder voorbehoud van de ondertekening van een beheersovereenkomst, verlaging van de lasten, met name voor energie, en een beoogde uitstap na ongeveer 6 jaar.

d) **Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projecteigenaar**

Jaarrekening van de Doelvennootschap op 31/12/2025 (niet geauditeerd), goedgekeurd door de algemene vergadering van 05/06/2026: LINK.
Tussentijdse boekhoudkundige staat van de Doelvennootschap op 31/10/2026 (voorlopige cijfers, niet geauditeerd): LINK.

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

		31/12/2024	31/12/2025	31/10/2026
i)	Omzet	235.370	269.432	232.257
ii)	Jaarlijkse nettowinst	(233.824)	(233.195)	(1.125)
iii)	Totale activa	3.956.145	3.814.392	2.643.848
iv)	Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	19,7%	24,5%	38,8%
		-52,3%	-36,9%	17,6%
		-99,3%	-86,2%	-0,4%
v)	Nettoschuld en schuld/eigen-vermogensratio	2.912.329,89	2.761.693,74	1.746.789,42
		Negatief eigen vermogen	Negatief eigen vermogen	Negatief eigen vermogen
vi)	Quick ratio en schuldendienstdekkingsratio	0,06x	0,04x	0,10x
		0,05x	0,14x	0,37x
vii)	Resultaat vóór interesten, belastingen, waardeverminderingen en afschrijvingen (EBITDA)	13.299,26	37.560,89	75.313,77
viii)	Rendement op eigen vermogen	negatief eigen vermogen	negatief eigen vermogen	negatief eigen vermogen
ix)	Verhouding immateriële vaste activa / totale activa	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Cijfers van de Doelvennootschap, de projecteigenaar. Op 31/12/2025 bedroeg haar eigen vermogen −751 k€ en werd de procedure van artikel 5:153 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toegepast. Deze situatie is het gevolg van de financiering van de Doelvennootschap door haar aandeelhouder via rekeningen-courant (€ 1.451.645 op 31/12/2025 en € 1.411.645 op 31/10/2026). Ze wordt bij de overname geregulariseerd: de prijs houdt rekening met het netto-actief van de Doelvennootschap, en de omzetting in kapitaal van een deel van het aandeelhoudersvoorschot van Ecco Nova Finance na de overname zal het eigen vermogen weer positief maken. De cijfers 2024 tot 2026 omvatten twee panden die verhuurd waren aan een sociaal verhuurkantoor (Namen, rue Général Michel, en Bastenaken), die in 2026 werden verkocht. De cijfers op 31/10/2026 bevatten niet-recurrente elementen: een meerwaarde op verkoop van € 72.853, verkoopcommissies van € 41.545 en een verzekeringsvergoeding van € 21.757. De EBITDA op 31/10/2026 sluit de meerwaarde op verkoop uit. De marges worden berekend op het totaal van de bedrijfsopbrengsten.

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

Doel van het project: 100% van de aandelen van de Doelvennootschap verwerven op basis van een overeengekomen activawaarde van € 3.213.000 voor de twee gebouwen (€ 2.250.000 voor Namen, € 963.000 voor Brussel) en ze ongeveer 6 jaar aanhouden. Ter referentie: hun marktwaarde exclusief kosten werd op 31/12/2025 door Cushman & Wakefield, op vraag van de verkoper, geschat op € 3.460.000. Deze schatting loopt niet vooruit op hun waarde bij de uitstap.

Methode voor de vaststelling van de prijs van de aandelen: de waarde van € 3.213.000 is een referentiewaarde van de gebouwen. De prijs van de aandelen van de Doelvennootschap is gelijk aan deze waarde, vermeerderd met haar thesaurie en vorderingen, en verminderd met al haar schulden (bankkredieten, leveranciers-, fiscale en sociale schulden, rekeningen-courant van de aandeelhouder, huurwaarborgen en lasten verschuldigd aan de huurders) en met het volledige bedrag van de eventuele latente belastingen. Deze bedragen worden vastgesteld op basis van een boekhoudkundige staat die vijftien dagen vóór de overdracht wordt afgesloten en die bij onenigheid door een revisor wordt nagezien. Als het resultaat negatief is, wordt het in mindering gebracht op het saldo van de rekeningen-courant van de aandeelhouder. Volgens de financiële situatie op 31/10/2026 bedraagt het uit te betalen bedrag (Aankoopprijs van de aandelen) om de Doelvennootschap over te nemen en de rekeningen-courant en handelsschulden te vereffenen € 1.125.855.

Ontleding van de netto overnamekost (balans 31/10/2026)

Referentiewaarde van het vastgoed	3.213.000
Vrije thesaurie	22.557
Zekere vorderingen	-
Financiële schulden	(1.746.989)
Handels- en fiscale schulden	(214.786)
Rekeningen-courant	(1.411.645)
Latente belastingen	(147.927)
Waarde van de aandelen	**(285.790)**
Rekeningen-courant	1.411.645
Afstand of incorporatie van de rekening-courant	(285.790)
Aankoopprijs van de aandelen	**1.125.855**

Voorgenomen gebruik van de opgehaalde middelen: betaling van de Aankoopprijs van de aandelen (zie hierboven) en van de kosten van de operatie, en aanleg van een thesauriereserve van € 330.000 om het verschil te dekken tussen het netto-inkomen van de gebouwen en de aflossingen van de kredieten. De opgehaalde middelen worden aan de Doelvennootschap ter beschikking gesteld in de vorm van een aandeelhoudersvoorschot. Daarmee kan zij onder meer de rekeningen-courant van haar huidige aandeelhouder terugbetalen.

Financieringsplan

Middelen - Holding		Bestedingen - Holding	
Inbreng equity Ecco Nova	1.800.000	Aankoopprijs van de aandelen	(1.125.855)
Vrije thesaurie	22.557	Aanzuivering overgenomen KT-schulden	(214.786)
Zekere vorderingen	-	Transactiekosten	(144.924)
		Buffer	(336.992)
Totaal	**1.822.557**	**Totaal**	**(1.822.557)**

Andere financieringsbronnen van de Doelvennootschap: krediet bij Belfius (Namen), saldo van € 1.154.751 op 30/11/2026 (verwacht saldo op de gekozen overnamedatum), vaste rentevoet van 1,95%, en krediet bij BNP Paribas Fortis (Brussel), saldo van € 592.238 (verwacht saldo op 30/11/2026), vaste rentevoet van 1,24%. Toegekende kredieten, die behouden blijven onder voorbehoud van de bevestiging van elke bank over de wijziging van aandeelhouder (lopende), gewaarborgd door hypothecaire inschrijvingen en hypotheekvolmachten, en terugbetaald vóór de rechten van de investeerders.

Beoogde vergoeding en uitstap: geen uitbetaling tijdens de aanhoudingsperiode. Bij de uitstap, beoogd na ongeveer 6 jaar, ontvangt de belegger zijn aandeel in de nettowaarde die toekomt aan Ecco Nova Finance, voortvloeiend uit de verkoopopbrengst. Het beoogde rendement (IRR) wordt geraamd op 6% bruto en de equity multiple op 1,410x, zonder garantie (zie hypotheses en gedetailleerde berekening in bijlage). Uitstapmodaliteiten: zie punt F, a).

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

a)	**Minimaal streefbedrag aan kapitaal dat moet worden opgehaald voor elk crowdfundingaanbod**	€ 1.800.000
	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat de projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener voor dit crowdfundingproject al heeft afgerond De projecteigenaar of Ecco Nova heeft voor dit project nog geen eerder aanbod afgerond.	
b)	**Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan kapitaal**	De openingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 27/11/2026 om 12.00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is vastgesteld op 31/12/2026 om 23.59 uur. Het aanbod wordt vervroegd afgesloten als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	**Informatie over de gevolgen als het beoogde kapitaalbedrag niet binnen de termijn is opgehaald**	Als de succesdrempel op 31/12/2026 om 23.59 uur niet is bereikt, wordt het aanbod geannuleerd en vervallen de verbintenissen van de investeerders. Hetzelfde geldt als de opschortende voorwaarden bedoeld in punt D, e) niet binnen de voorziene termijn zijn vervuld. In beide gevallen worden de gestorte bedragen volledig en kosteloos terugbetaald op de bankrekening waarvan ze werden gestort, uiterlijk op 01/01/2027 (de dag na de uiterste datum voor de vervulling van de opschortende voorwaarden).
d)	**Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag aan kapitaal**	€ 1.850.000
e)	**Bedrag aan eigen vermogen dat door de projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd**	Noch de belangrijkste aandeelhouders, noch de leden van de bestuurs-, leidinggevende of toezichthoudende organen van de projecteigenaar hebben belegd of zich ertoe verbonden te beleggen in de instrumenten die in het kader van dit aanbod worden aangeboden.
f)	**Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod**	Vóór het aanbod: de Doelvennootschap heeft op 31/10/2026 een kapitaal van € 200.000 en een schuldenlast van € 3.395.779, waarvan € 1.411.645 rekeningen-courant van haar aandeelhouder en € 1.769.347 bankkredieten. Het saldo bestaat uit handelsschulden, fiscale schulden en overlopende rekeningen. Na afloop van het aanbod: Ecco Nova Finance houdt 100% van de aandelen van de Doelvennootschap aan en heeft haar een aandeelhoudersvoorschot toegekend ten belope van de opgehaalde middelen, namelijk € 1.850.000 als het maximumbedrag wordt opgehaald (€ 1.800.000 als enkel de succesdrempel wordt bereikt). De commissie van Ecco Nova, ten laste van de vennootschap, wordt bij de terbeschikkingstelling van de middelen afgetrokken. Een deel van dit voorschot, in de orde van € 600.000 tot € 800.000, wordt na de overname in kapitaal omgezet. De kredieten bij Belfius en BNP Paribas Fortis blijven behouden. De rekeningen-courant van de huidige aandeelhouder en de andere schulden van de Doelvennootschap worden in het kader van de prijs vereffend.

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	**Risico verbonden aan het project** De belangrijkste risico's die inherent zijn aan het project en tot het mislukken ervan kunnen leiden, zijn de volgende: **Thesaurie en bankkredieten**: de aflossingen van de kredieten (kapitaal en interesten) zijn hoger dan het netto-inkomen van de gebouwen. Het verschil wordt gedekt door een thesauriereserve van € 330.000. Lagere inkomsten dan voorzien kunnen deze reserve uitputten en een bijkomende financiering noodzakelijk maken. De banken worden vóór de investeerders terugbetaald. Een vertraging bij de verkoop van het project binnen de beoogde looptijd zou tot een negatieve thesaurie leiden en ofwel een kapitaalopvraging, ofwel een vereffening vereisen. **Huurinkomsten**: meer leegstand of verloop, of lagere huurprijzen bij wederverhuring, zouden het beschikbare inkomen verminderen. **Lasten en energie**: de huurprijzen omvatten de lasten. Een stijging van de energieprijs zou het resultaat verminderen. **Energieprestatie**: EPB-certificaten van C tot G (Namen) en F (Brussel), met een mogelijke impact op de waarde van de gebouwen en toekomstige renovatieverplichtingen. **Colivingbelasting en stedenbouw (Brussel)**: gemeentelijke belasting op coliving (reglement 2025-2032), opgenomen in het financieel plan. De prijs gaat uit van drie regelmatig vergunde woningen, wat momenteel wordt nagegaan. De Doelvennootschap betwist deze belasting via een beroep tegen de Stad Brussel, waarvan de uitkomst onzeker is. **Overname van een bestaande vennootschap**: de overname van de aandelen omvat ook de passiva van de Doelvennootschap. De moedervennootschap van de verkoper, REAM EU Balanced Real Estate Fund SCA, is in vereffening. De verkoper, REAM SARL, waarborgt de passiva gedurende drie jaar tot een bedrag van € 100.000, gedekt door de uitgestelde betaling. Daarboven zouden de passiva ten laste van de projecteigenaar blijven. Een deel van de opgehaalde middelen dient om de rekeningen-courant van de huidige aandeelhouder terug te betalen. **Wijziging van beheerder**: de projecteigenaar werd opgericht in 2017 en krijgt bij de overname een nieuwe beheerder en bestuurder. De bestuurder die door Ecco Nova Finance zal worden aangeduid, is op de datum van dit blad nog niet bekend. Het beheer door TREE PM, actief sinds 2025, hangt af van de ondertekening van een beheersovereenkomst. De kwaliteit van het beheer bepaalt de bezetting en het niveau van de lasten. **Uitstapwaarde**: het rendement hangt af van de waarde van de gebouwen bij de uitstap, die wordt bepaald door de markt op dat moment. **Hypotheses van het financieel plan**: het beoogde rendement steunt op hypotheses, met name een indexering van de huurprijzen van 3% per jaar, een leegstand van 1,5% en een waardestijging van de gebouwen van 3% per jaar vanaf de overeengekomen waarde van € 3.213.000. De indexering is noodzakelijk opdat de huurprijzen op termijn de aflossingen van de kredieten dekken. Een lagere indexering, bijvoorbeeld door een wettelijke beperking in verband met de energieprestaties, zou het thesauriedeficit verlengen, de reserve sneller uitputten en het rendement verminderen. **Stedenbouwkundige situatie (Namen):** de gebouwen in Namen zijn momenteel stedenbouwkundig in orde voor 5 (huis nr. 9) en 3 (huis nr. 11) woningen. Een regularisatieprocedure, opgestart door de verkopers, loopt om de stedenbouwkundige conformiteit te verkrijgen voor respectievelijk 2 en 3 bijkomende woningen, zodat het totale aantal verhuurbare eenheden op 14 komt (niet nodig voor de kantoorruimte). Het is mogelijk dat de stedenbouwkundige overheid de regularisatie gedeeltelijk of volledig weigert, wat bijkomende kosten kan veroorzaken en zelfs de waarde van de activa kan aantasten.
Type 2	**Risico verbonden aan de sector** De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector kunnen bijvoorbeeld voortvloeien uit een wijziging van de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject actief is en afhankelijkheden van andere sectoren. Het project behoort tot de sector van de verhuur en exploitatie van eigen onroerend goed (NACE-code Rev. 2: 68.20). Deze sector is gevoelig voor de evolutie van de rentevoeten, die de waarde van de gebouwen beïnvloedt, voor de regelgeving inzake huurovereenkomsten (indexering, energieprestatie) en de lokale fiscaliteit, en voor de huurvraag in Namen en in de Europese wijk van Brussel.
Type 3	**Risico op wanbetaling** Het risico dat het project of de projecteigenaar het voorwerp uitmaakt van een faillissements- of insolventieprocedure, of van andere gebeurtenissen waardoor de beleggers hun belegging verliezen, kan onder meer voortvloeien uit de volgende factoren: lagere inkomsten dan de aflossingen van de kredieten en uitputting van de thesauriereserve, onbekende passiva van de Doelvennootschap, een daling van de waarde van de gebouwen. Bij faillissement of vereffening van de projecteigenaar wordt Ecco Nova Finance, als aandeelhouder en houder van het aandeelhoudersvoorschot, pas na alle schuldeisers terugbetaald, waaronder de banken. De investeerders lopen het risico hun volledige investering te verliezen. Ecco Nova heeft dit aanbod ingedeeld in risicocategorie 2, op een schaal van 1 (zeer lage kans op wanbetaling) tot 4 (hoge kans op wanbetaling), waarbij categorie 5 overeenstemt met projecten die van het platform worden uitgesloten. Deze indeling is het resultaat van een interne methodologie van Ecco Nova. Ze vormt geen garantie en geen rating van een extern agentschap. Deze indeling betreft het risico op wanbetaling van het project en houdt geen rekening met de aard van het instrument, waarvan de rang, na alle schuldeisers, in de punten C en D wordt beschreven. Ze steunt hoofdzakelijk op de volgende elementen: reeds verhuurde gebouwen en bezettingshistoriek, kredieten tegen lage vaste rentevoeten, thesauriereserve en waarborg van de verkoper, en omgekeerd de initiële schuldenlast, de zwakke energieprestaties en de colivingbelasting. De methodologie en de details van de risicoscore zijn beschikbaar via de link in punt H, b).
Type 4	**Risico op lager, vertraagd of geen rendement op de investering** De instrumenten geven geen recht op een vast rendement of op een gewaarborgde terugbetaling. Tijdens de aanhoudingsperiode is geen enkele uitbetaling voorzien. Het bedrag dat bij de uitstap wordt ontvangen, hangt af van de nettowaarde van de projecteigenaar. Bij een uitstap kan het ontvangen bedrag lager zijn dan het belegde bedrag, of zelfs nul. Voor dit aanbod: lagere huurinkomsten dan voorzien, een stijging van de lasten of van de colivingbelasting, een daling van de waarde van de gebouwen of een uitgestelde uitstap. Merk op dat het rendement is berekend op basis van een overnamedatum op 30/11/2026 en een uitstapdatum 6 jaar later. De effectieve overnamedatum kan verschuiven, afhankelijk van het tempo van de fondsenwerving en van eventuele vaststellingen in het kader van de lopende boekhoudkundige, fiscale en juridische due diligence. De periode tussen de datum waarop de investeerders van Ecco Nova de middelen storten en de effectieve overnamedatum van de Doelvennootschap wordt niet meegerekend in de berekening van het vermelde rendement.
Type 5	**Risico op faillissement van het platform** Het risico bestaat dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om zijn diensten te verlenen.

Type 6	**Risico van illiquiditeit van de investering** De instrumenten zijn niet toegelaten tot de handel op een markt en Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. De belegger kan geen vervroegde terugbetaling van zijn investering vragen. Die gebeurt bij de uitstap uit het project, beoogd na ongeveer 6 jaar, een termijn die kan worden verlengd. De belegger moet bereid zijn zijn investering gedurende een lange periode aan te houden.
Type 7	**Overige risico's** Er bestaan risico's waarover de projecteigenaar geen controle heeft, met name de evolutie van de rentevoeten en van de vastgoedmarkt, wijzigingen in de regelgeving (huurovereenkomsten, energie, lokale belastingen) en het vermogen van de verkoper om zijn waarborg na te komen boven de uitgestelde betaling. Daarnaast zijn de specifieke risico's van de beleggingsinstrumenten de volgende: geen gewaarborgd rendement, gedeeltelijk of volledig verlies van het kapitaal, geen diversificatie, rang na alle schuldeisers, verwatering bij een latere kapitaalverhoging, beperkte stemrechten. **Risico verbonden aan het special purpose vehicle** Ecco Nova Finance houdt de aandelen van de projecteigenaar en het aandeelhoudersvoorschot aan voor rekening van de investeerders, in een afzonderlijk compartiment van haar vermogen. Ze oefent de rechten verbonden aan de aandelen uit in hun belang, volgens de regels beschreven in punt F. De investeerders hebben geen enkel rechtstreeks recht op de projecteigenaar of op de gebouwen. Het kan niet worden uitgesloten dat Ecco Nova Finance zelf in gebreke blijft, bijvoorbeeld bij insolventie. **Belangenconflict in verband met de verkoper**: tijdens de campagne behoort de projecteigenaar toe aan de verkoper, de tegenpartij bij de overname, en dient een deel van de opgehaalde middelen om zijn rekeningen-courant terug te betalen. Dit risico wordt omkaderd door de methode voor de vaststelling van de prijs beschreven in punt A, f), door de audit en door de garanties van de overdrachtsovereenkomst.

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 betreft de uitgifte door Ecco Nova Finance van 7.400 beleggingsinstrumenten op naam, uitgedrukt in euro, met een inschrijvingswaarde van € 250 elk, voor een totaal maximumbedrag van € 1.850.000. Verbonden voorwaarden: het rendement en de terugbetaling hangen uitsluitend af van de participatie van Ecco Nova Finance in de projecteigenaar (aandelen en aandeelhoudersvoorschot). Rang bij insolventie: de rechten van Ecco Nova Finance in de projecteigenaar komen na de terugbetaling van al haar schuldeisers, waaronder de banken.
b)	**Inschrijvingsprijs**	De inschrijvingswaarde van elk instrument bedraagt € 250. Het minimale inschrijvingsbedrag bedraagt € 250 en het maximale € 500.000.
c)	**Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen**	Overinschrijving niet aanvaard
d)	**Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden**	De inschrijving gebeurt online op het platform van Ecco Nova, via de campagnepagina, voor een bedrag tussen het minimum en het maximum vermeld in punt b). De belegger moet vooraf een account op het platform hebben geopend en, als hij een niet-ervaren belegger is, de kennistest en de simulatie van zijn vermogen om verliezen te dragen hebben uitgevoerd. Na de inschrijving ontvangt de belegger per e-mail een bevestiging met de betalingsinstructies. De betaling gebeurt via bankoverschrijving, binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving, op de rekening die specifiek voor deze campagne op naam van Ecco Nova Finance werd geopend. De middelen blijven op deze rekening geblokkeerd tot de vervulling van de opschortende voorwaarden bedoeld in punt e). Ze worden pas na deze vervulling ter beschikking gesteld van de projecteigenaar. De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van de algemene gebruiksvoorwaarden: https://www.ecconova.com/nl/cgu
e)	**Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers**	De instrumenten worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: (1) het bereiken van de succesdrempel van € 1.800.000, (2) de schriftelijke bevestiging van Belfius en BNP Paribas Fortis dat de wijziging van aandeelhouder geen vervroegde opeisbaarheid van de kredieten, geen renteverhoging en geen bijkomende zekerheden met zich meebrengt, (3) bevredigende conclusies van de audit van de Doelvennootschap en de ondertekening van de overdrachtsovereenkomst van de aandelen, (4) de ondertekening van een beheersovereenkomst door TREE PM of een andere beheerder, (5) de aanduiding door Ecco Nova Finance van de bestuurder van de Doelvennootschap en de aanvaarding van zijn mandaat. Deze voorwaarden worden uiterlijk op 31/12/2026 vervuld. De instrumenten zijn op naam. Ze worden geleverd door de inschrijving van elke belegger in het register dat Ecco Nova Finance in elektronische vorm bijhoudt, uiterlijk op 31/12/2026. Er worden geen fysieke effecten uitgereikt. De belegger kan op eenvoudig verzoek aan info@ecconova.com een uittreksel van zijn inschrijving in het register verkrijgen. Uitgevende instelling: Ecco Nova Finance SRL, Boulevard Frère-Orban 35A, 4000 Luik, BE 0758.437.654, info@ecconova.com. Er is geen bewaarder en de belegger is geen bewaarkosten verschuldigd. Ecco Nova verleent geen dienst voor de bewaring van activa.
f)	**Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)**	
	i) Is de garantiegever of de verstrekker van de zekerheid een rechtspersoon?	Niet van toepassing
	ii) Identiteit, rechtsvorm en contactgegevens van de garantiegever of de verstrekker van de zekerheid	Niet van toepassing

	iii) Aard van de garantie of zekerheid en de daaraan verbonden voorwaarden	Niet van toepassing. De passiefgarantie die de verkoper toekent, komt de projecteigenaar ten goede. Ze waarborgt niet de belegging van de investeerders.
g)	**Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)**	
	Beschrijving van de terugkoopovereenkomst	Niet van toepassing
	Termijn voor terugkoop	Niet van toepassing
h)	**Informatie over de rentevoet en de looptijd**	
	Nominale rentevoet	Niet van toepassing.
	Datum vanaf wanneer de rente betaalbaar wordt	
	Data waarop de rentebetalingen verschuldigd zijn,	Niet van toepassing.
	Vervaldatum (met inbegrip van tussentijdse terugbetalingen, indien van toepassing)	Niet van toepassing.
	Toepasselijk rendement	Niet van toepassing: uitstap beoogd ongeveer 6 jaar na de overname, met mogelijke verlenging (zie punt F, a)).

DEEL E – INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

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

DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

a)	**Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten** Vergoeding: geen uitbetaling tijdens de aanhoudingsperiode. Bij de uitstap ontvangt de belegger zijn aandeel in de nettowaarde die toekomt aan Ecco Nova Finance. De winst is onderworpen aan de roerende voorheffing van 30%, die aan de bron wordt ingehouden voor natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Stemrecht: de belegger stemt niet op de algemene vergaderingen van de projecteigenaar, waar Ecco Nova Finance de stemrechten uitoefent. De beleggers worden geraadpleegd over elke beslissing die hun rechten nadelig kan beïnvloeden en over de herfinancieringswaarde bij de uitstap (artikel 28, § 1, 1°, van de wet van 18 december 2016): quorum van de helft van het uitgegeven bedrag (zo niet een tweede stemming zonder quorum), meerderheid van drie vierde van het bedrag dat aan de stemming heeft deelgenomen. De beslissing is bindend voor alle beleggers. Recht op informatie: driemaandelijks rapport van de beheerder (huurprijzen, bezetting, onbetaalde huur, werken, afwijkingen ten opzichte van het financieel plan), doorgegeven door Ecco Nova, en mededeling van de stappen van de uitstap. Voorkeurrecht: geen. Recht op terugbetaling: geen vervroegde terugbetaling. Uitstap beoogd na ongeveer 6 jaar, standaard via een herfinanciering die Ecco Nova organiseert. De waarde van de gebouwen is het gemiddelde van twee expertises door erkende experts, onafhankelijk van Ecco Nova, de bestuurder en de beheerder (derde expertise bij een verschil van meer dan 10%, gemiddelde van de twee dichtstbijliggende waarden). De waarde die de beleggers toekomt, is gelijk aan deze waarde, vermeerderd met de thesaurie en de andere activa, en verminderd met de schulden tegenover derden en met 50% van de latente belastingen. Ze wordt aan hun stemming voorgelegd. Bij een negatieve stemming of als de herfinanciering niet binnen 90 dagen rond is: verkoop van de aandelen van de projecteigenaar of, bij gebrek daaraan, van de gebouwen, met mededinging. Een bod lager dan 90% van de expertisewaarde wordt aan de stemming voorgelegd. Verlenging mogelijk als de markt geen bevredigende uitstap toelaat, gemotiveerd en meegedeeld aan de beleggers. Recht op het liquidatiesaldo: aandeel in het liquidatiesaldo dat toekomt aan Ecco Nova Finance, na betaling van alle schuldeisers. De statuten van de projecteigenaar zijn beschikbaar via de volgende link: LINK.
b) en c)	**Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten** De investering gebeurt in een niet-beursgenoteerde vennootschap. Noch de instrumenten uitgegeven door Ecco Nova Finance, noch de aandelen van de projecteigenaar zijn toegelaten tot de handel op een gereglementeerde of georganiseerde markt.
d)	**Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen** Ecco Nova organiseert geen secundaire markt en geen terugkoop van de instrumenten. De belegger stapt uit de belegging bij de uitstap uit het project, volgens de modaliteiten beschreven in punt a).
e)	**Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten vóór en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven)** Vóór het aanbod: Doelvennootschap: kapitaal van € 200.000, 200 volledig volgestorte aandelen, 100% van de stemrechten in handen van REAM SARL. Na het aanbod (alle aandelen onderschreven): Ecco Nova Finance houdt 100% van de aandelen en stemrechten van de Doelvennootschap aan. Nieuwe, volledig volgestorte aandelen worden in haar voordeel uitgegeven bij de omzetting van een deel van het aandeelhoudersvoorschot in kapitaal. TREE PM houdt geen enkel aandeel aan. Aandelen die het kapitaal niet vertegenwoordigen: geen.

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** Vergoedingen, lasten en andere kosten gedragen door de belegger (hypothetische belegging van € 10.000, op jaarbasis):

Vergoedingen, lasten en andere kosten	**In €**	**Als percentage van het totale beleggingsbedrag**	**Voorbeelden (niet uitputtend)**

Eenmalig	Instapkosten:	€ 15	0,15%	Inschrijvingskosten. Ecco Nova behoudt zich het recht voor ze aan te bieden. Dit zijn de enige kosten die de belegger rechtstreeks betaalt.
	Uitstapkosten: verkoop- of herfinancieringskosten en roerende voorheffing	€ 1.230		Niet van toepassing.
Lopende kosten: kosten van Ecco Nova, de beheerder en de bestuurder		€ 0		De kosten die de belegger tijdens de aanhoudingsperiode van het product draagt (zoals bewaarkosten en beheerkosten, audit- en juridische kosten, terugkerende belastingen in verband met de belegging of het onderliggende actief)
Incidenteel	Prestatievergoedingen / Carried interest:	€ 0	0%	Vergoedingen die de belegger aan de projecteigenaar(s) betaalt als aan bepaalde succesparameters is voldaan.
	Andere incidentele kosten	€ 0	0%	Aanbrengpremie, herfinancieringskosten, transactiekosten (voor zover deze nog niet in de eenmalige kosten zijn begrepen)

Kostenrubrieken die niet in deze tabel zijn vermeld, zijn gelijk aan nul.

Beheerkosten gedragen door de Doelvennootschap

Aard van de kosten	**Berekeningsbasis**	**Percentage**
Structureringskosten Ecco Nova	Totaal opgehaald bedrag	5%
Structureringskosten	Totaal opgehaald bedrag	1%
Beheer van de crowd	Totaal opgehaald bedrag	0,5% per jaar
Beheer van het SPV	Huurprijzen exclusief lasten, na aftrek van leegstand	3% per jaar
Property management (beheer van de activa)	Huurprijzen exclusief lasten, na aftrek van leegstand	5% per jaar
Brokerage (wederverhuring)	1 maand huur	n.v.t.

b) **Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de projecteigenaar en het special purpose vehicle**

De campagnepagina (https://www.ecconova.com/nl/project/ream-patrimonial) geeft gratis toegang tot aanvullende informatie over het project, de projecteigenaar en Ecco Nova Finance, met name: de risicoscore die Ecco Nova toekent en de methodologie ervan, het financieel plan van het project, de gevoeligheidsanalyse. Deze documenten vullen dit blad met essentiële beleggingsinformatie aan, zonder het te vervangen.

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.ecconova.com/nl/complain
Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op ontvankelijkheid, en Ecco Nova streeft ernaar ze binnen 3 tot 20 werkdagen te behandelen. De gegevens met betrekking tot klachten worden minstens 5 jaar bewaard.
De verantwoordelijke voor dit proces is Pierre-Yves Pirlot, die rechtstreeks bereikbaar is via claim@ecconova.com.
Als het antwoord hem niet tevredenstelt, kan de belegger zich wenden tot Ombudsfin of de Consumentenombudsdienst, telefoon: 02 702 52 20. De bevoegde rechtbanken staan vermeld in de algemene gebruiksvoorwaarden.

BIJLAGEN:

- **Verklaring van de verantwoordelijke personen voor het blad met essentiële beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie in het blad met essentiële beleggingsinformatie overeenstemt met de werkelijkheid en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen**
- **Businessplan van het project**
- **Risicoscore**

BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 00026053

Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik ondergetekende, Jean-Marc Dame, bestuurder van REAM PATRIMONIAL Belgique, 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 26/11/2026 te Namur

Achternaam, Voornaam

Jean-Marc Dame

Handtekening



Financieel plan - Aannames en prognoses

Instellingen

Beschrijving	Unité	Valeur
Sluitingsdatum	date	30/11/2026
Toepassing van uitgestelde belastingverliezen	#	1
Aankoopfrequentie	mois	-
Aantal maanden tussen de verwerving en de start van huurbetaling	mois	-
Aantal jaren eigendom van het pand	années	6
Korting van toepassing op aankoop	%	14,3%
Gerichte wederverkoopopbrengst	%	4,00%
Korting op huurverhuur	%	1,5%
Jaarlijkse huurindexering	%	3,0%
Jaarlijkse toeneming van de activa	%	3,0%
Huurderskosten (vaste methode €/kamer/maand)	€/u.mois	(280)
Methode voor het berekenen van belastingen		Proportion GOP (%)
Verkoopcommissies	%	2,50%
Voorziening van werkkapitaal	%	3%
Bijdrage aan beroepsopleiding	%	100%
Bijdrage in rekening courant	%	50%
Rekening courant rente	%	5,5%
Fondsenwervingskosten - Ecco Nova	%	6,0%
Eigendomsbeheerkosten	%	5,0%
Loopkosten Hier is het nieuwe	%	0,50%
Buffer		330.000
Soort overname		Share Deal
Fiscale latenties	€	147.927

Fondsen

Equity	896.504	25,3%
Rekening courant	896.504	25,3%
Financiële schulden	1.746.989	49,4%
Totaal	**3.539.997**	**100,0%**

Gebruik

Aankoop van activa	(3.213.000)	90,8%
Capex	-	0,0%
Juridische kosten	(11.122)	0,3%
Hypotheekeigendomskosten	-	0,0%
Inschrijvingskosten	-	0,0%
BTW	-	0,0%
Structureringskosten	(130.172)	3,7%
Set up fee	(3.630)	0,1%
Buffer	(330.000)	9,3%
Prijscorrectie	147.927	-4,2%
Totaal	**(3.539.997)**	**100,0%**

Check	-
Aandelenbijdrage Hier is het nieuwe	1.793.008
Uitbetaling (exclusief transactiekoster	1.318.084
Check	-

Financieel plan - Aannames en prognoses

Winst- en verliesrekening

	Totaal	Dec-25 2025	Dec-26 2026	Dec-27 2027	Dec-28 2028	Dec-29 2029	Dec-30 2030	Dec-31 2031	Dec-32 2032
Bruto huren	1.236.656		15.932	191.662	197.412	203.334	209.434	215.717	203.165
Kosten die aan huurders worden geheven	297.164	-	3.855	47.185	48.129	49.091	50.073	51.075	47.755
Bruto huurinkomsten	**1.533.820**		**19.787**	**238.847**	**245.541**	**252.426**	**259.508**	**266.792**	**250.920**
Huurwoning leeg	(23.007)		(297)	(3.583)	(3.683)	(3.786)	(3.893)	(4.002)	(3.764)
Netto huurinkomsten uit leegstaande huurwoningen	**1.510.813**		**19.490**	**235.264**	**241.858**	**248.639**	**255.615**	**262.790**	**247.156**
Huurderskosten	*(369.480)*		(6.516)	(79.762)	(69.102)	(60.987)	(51.123)	(52.558)	(49.431)
Levering van meubilair	*(36.409)*		*(469)*	*(5.642)*	*(5.812)*	*(5.986)*	*(6.166)*	*(6.351)*	*(5.982)*
Reservefondsvoorziening	*(60.682)*		*(782)*	*(9.404)*	*(9.686)*	*(9.977)*	*(10.277)*	*(10.586)*	*(9.970)*
Vastgoedbeheer	*(73.426)*		*(946)*	*(11.379)*	*(11.721)*	*(12.073)*	*(12.435)*	*(12.809)*	*(12.064)*
Loopkosten Hier is het nieuwe	*(65.086)*		*(904)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(10.848)*	*(9.944)*
Coliving-kosten	*(67.450)*		*(875)*	*(10.710)*	*(10.924)*	*(11.143)*	*(11.366)*	*(11.593)*	*(10.839)*
Verzekering	-		-	-	-	-	-	-	-
Onroerendgoedbelasting	*(79.749)*		*(1.035)*	*(12.663)*	*(12.916)*	*(13.174)*	*(13.438)*	*(13.707)*	*(12.816)*
Overhead	*(42.000)*		*(583)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(7.000)*	*(6.417)*
TREE instellen	*(3.630)*		*(3.630)*	-	-	-	-	-	-
Huurverlengingskosten	*(62.320)*		-	-	*(19.558)*	-	*(20.749)*	-	*(22.013)*
Bedrijfskosten	(459.938)		(15.740)	(147.408)	(157.567)	(131.188)	(143.402)	(125.451)	(139.476)
Operationele marge			**3.750**	**87.856**	**84.290**	**117.451**	**112.213**	**137.339**	**107.681**
Juridische kosten	*(11.122)*		(11.122)	-	-	-	-	-	-
Hypotheekeigendomskosten	-		-	-	-	-	-	-	-
Inschrijvingskosten	-		-	-	-	-	-	-	-
BTW	-		-	-	-	-	-	-	-
Overige operationele kosten			(11.122)	-	-	-	-	-	-
Bruto operationele marge			(7.372)	87.856	84.290	117.451	112.213	137.339	107.681
Inkomsten gegenereerd door de verkoop	3.836.746		-	-	-	-	-	-	3.836.746
Commissies gerelateerd aan verkoop	(95.919)		-	-	-	-	-	-	(95.919)
Afschrijving	(663.638)		(9.217)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(101.389)
Opname uit het activum			-	-	-	-	-	-	(1.957.652)
Vastgoedresultaten			(9.217)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	(110.606)	1.681.786
CCA-compensatie	*(343.880)*		-	-	-	-	-	-	*(343.880)*
Fondsenwervingskosten - Ecco Nova	*(130.172)*		*(130.172)*	-	-	-	-	-	-
Fondsbeheerkosten	*(44.055)*		*(568)*	*(6.827)*	*(7.032)*	*(7.244)*	*(7.461)*	*(7.685)*	*(7.238)*
Interesses	*(137.523)*		*(2.497)*	*(28.969)*	*(26.527)*	*(24.040)*	*(21.507)*	*(18.928)*	*(15.056)*
Financiële en beheerskosten			(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
Belastingen	(275.841)		-	-	-	-	-	-	(275.841)
Nettowinst	**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**
Huurderskosten / GOP			**50,2%**	**51,3%**	**40,0%**	**32,5%**	**25,0%**	**25,0%**	**25,0%**

Financieel plan - Aannames en prognoses

Samenvatting

	Totaal	Dec-25 2025	Dec-26 2026	Dec-27 2027	Dec-28 2028	Dec-29 2029	Dec-30 2030	Dec-31 2031	Dec-32 2032
Immateriële activa			443.782	443.782	443.782	443.782	443.782	443.782	-
Materiële vaste activa		-	2.612.073	2.501.467	2.390.860	2.280.254	2.169.648	2.059.041	-
Financiële vaste activa									
Niet-lopende activa		-	3.055.855	2.945.249	2.834.643	2.724.036	2.613.430	2.502.824	-
Gebouw bestemd voor verkoop: aankoopwaarde									
Lopende financiële activa									
Handelsvorderingen									
Belastingclaims									
Kasstroom		-	323.112	239.437	152.017	97.575	37.705	2.766	-
Toerekeningen									
Lopende activa		-	323.112	239.437	152.017	97.575	37.705	2.766	-
Actief		**-**	**3.378.968**	**3.184.686**	**2.986.660**	**2.821.611**	**2.651.135**	**2.505.589**	**-**
Hoofdstad		-	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	-
Emissiepremies									
Uitslag van het fiscale jaar		-	(149.826)	(58.546)	(59.875)	(24.439)	(27.362)	119	-
Cumulatieve resultaten		-	(149.826)	(208.372)	(268.247)	(292.685)	(320.047)	(319.928)	-
Toerekeningen									
Equity		-	746.678	688.132	628.257	603.819	576.457	576.576	-
Financiële schulden		-	1.735.785	1.600.049	1.461.898	1.321.288	1.178.174	1.032.509	-
CCA-lening		-	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	896.504	-
Overige niet-aanstaande financiële verplichtingen		-	-	-	-	-	-	-	-
Handelsschulden en andere schulden									
Toerekeningen									
Schulden		-	2.632.289	2.496.553	2.358.402	2.217.792	2.074.678	1.929.013	-
Passief		**-**	**3.378.968**	**3.184.686**	**2.986.660**	**2.821.611**	**2.651.135**	**2.505.589**	**-**
Check		-	-	-	-	-	-	-	-

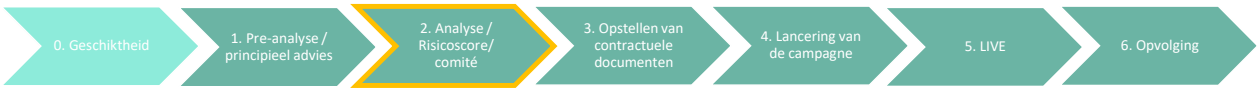
Financieel plan - Aannames en prognoses		**-**	**0,08**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**0,92**
	Totaal	**Dec-25 2025**	**Dec-26 2026**	**Dec-27 2027**	**Dec-28 2028**	**Dec-29 2029**	**Dec-30 2030**	**Dec-31 2031**	**Dec-32 2032**
EBITDA	2.248.406		(138.111)	81.029	77.258	110.207	104.752	129.654	1.883.618
Netto commissie-afstotopbrengst	1.957.652		-	0	(0)	(0)	(0)	-	1.957.652
Fondsen die bij investeerders worden opgehaald	1.793.008		1.793.008	-	-	-	-	-	-
Verwerving van aandelen	(1.318.084)		(1.318.084)	-	-	-	-	-	-
Variatie in schulden	(1.746.989)		(11.204)	(135.736)	(138.151)	(140.610)	(143.114)	(145.665)	(1.032.509)
Interesses	(481.403)		(2.497)	(28.969)	(26.527)	(24.040)	(21.507)	(18.928)	(358.936)
Belastingen	(275.841)		-	-	-	-	-	-	(275.841)
Kasstroom	**-**	**-**	**323.112**	**(83.676)**	**(87.420)**	**(54.442)**	**(59.870)**	**(34.939)**	**2.173.984**
Kaspositie		-	323.112	239.437	152.017	97.575	37.705	2.766	2.176.749
Cashcascade			-	-	-	-	-	-	1
Aflossing van de hoofdsom			-	-	-	-	-	-	-
Termijninvesteringen			-	-	-	-	-	-	6.985
Rekning courant-rentebetaling			-	-	-	-	-	-	343.880
Marge voor distributie			-	-	-	-	-	-	2.176.749
Totaal			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.527.613**
									2.529.706
			-	1	2	3	4	5	6
Kapitaal + rekening courant-lening	(1.793.008)		(1.793.008)	-	-	-	-	-	2.527.613
CF equity									
IRR (netto)	**6%**								
Meervoudige aandelenkapitaal	**1,410**								

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE REAM PATRIMONIAL

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 risicoscoringssysteem 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 weging 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 t 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 WAARSCHIJLIJKHEID 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. 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.

D. 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 o 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

Waardering van activa

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Geografische ligging	Goed			Brussel is de Europese wijk en Namen ligt in directe nabijheid van het treinstation en het stadscentrum.	4	10	
Type asset	Mix			Gedeelde appartementen in Brussel en individuele appartementen in Namen	3	10	
Algemene toestand	Neutraal			Brussel landhuis waarvan het dak en de leidingen vers zijn gerenoveerd. Namur landhuizen worden onderhouden maar met een lage PEB.	3	6	
Hier is de score	60			PEB's zijn laag en er is geen budget voor renovatiewerkzaamheden.	1	5	
Diversificatie				De activa bevinden zich in verschillende geografische gebieden en hebben verschillende huurderstypen.	5	10	
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd				Het Brusselse pand is blootgesteld aan een buitensporige coliving-belasting die door de stad Brussel wordt opgelegd. In Namen komt de stedenbouwkundige classificatie niet overeen met de economische realiteit van het pand.	1	5	
SCORE TOTAAL	**3,22**						

Prestatiebeoordeling / huurpotentieel

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Bezettingsgraad bij aankoop	100%				5	10	
Huurniveau ten opzichte van de markt	759			Huur volgens marktpraktijken, rekening houdend met het afwerkingsniveau en de aangeboden diensten	5	5	
Huurkosten	184			Laag ten opzichte van de werkelijke kosten, maar afgestemd op wat er op de markt wordt gefactureerd	3	5	
Structurering van huurbeheer				Beheer van een gedeelde huurovereenkomst in Brussel en individuele huurovereenkomsten in Namen.	4	5	
Yield	5,95%			Bruto rendement (jaarlijkse huren / aankoopprijs inclusief btw) hoger dan marktpraktijken voor dit type activa maar lager dan het verwachte bruto rendement op andere activaklassen	5	10	
Huurduur				Soorten huurovereenkomsten: - 7 Permanente huurcontracten - 6 Éénjarige huurovereenkomsten met stilzwijgende verlenging - 1 Common Law Lease van 3 jaar - 1 3-jarig gedeeld huurcontract (7 slaapkamers)	4	10	
SCORE TOTAAL	**4,44**						

Evaluatie van de financiële structuur en structuur

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Korting verkregen op de weergegeven prijs	7%			Taxatie van het pand met een waarde van €3.460.000 eind 2025.	3	20	
Aankoopkosten	Juridische, fiscale, notariële due diligence en juridische kosten			In tegenstelling tot het registratierechtenregime kent dit project onder het speciale btw-regime van 6% of 21% niet de typische belastingkosten van vastgoedinvesteringen vanwege de aard van de transactie (aandelenterugkoop).	4	10	
Schulden	50,0%			Matige schuld	4	10	
Dekking van heffingen door huur (jaar 1)	NA			Collectieve inkomsten absorberen het voertuig gedragen kosten niet volledig. Dit genereert negatieve kasstromen, die worden verwacht door een initiële kaspositie van ongeveer €300.000.	2	10	
SCORE TOTAAL	**3,20**						

Evaluatie van de uitgangsvoorwaarden

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Horizon van succes	6			Gemiddelde aanhoudingshorizon die nodig is om de overname af te schrijven, de schulden van het voertuig gedeeltelijk te verminderen en de activa voldoende waarde te laten winnen.	3	10	
Liquiditeit				Het pand in Brussel kan per stuk worden verkocht, wat de omvang van de doelgroep vergroot. Het pand in Namen is onderworpen aan een stedelijke planningsregularisatie, wat het aantrekkelijker maakt voor investeerders of potentiële eigenaren.	3	10	
SCORE TOTAAL	**3,00**						

Governance-beoordeling

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Managerervaring				De huidige beheerder, mits het ondertekenen van een overeenkomst, is TREE PROPERTY MANAGEMENT.	4	10	
Niveau van controle over de manager					5	10	
SCORE TOTAAL	**4,50**						

Samenvatting van evaluatiecriteria			
	Score	Poids	Commentaires
Waardestijgingsscore van activa	3,217	5	
Beoordelingsscore voor prestaties / huurpotentieel	4,444	5	
Evaluatiescore voor structurering en financiële structuur	3,200	5	
Evaluatiescore voor exitcondities	3,000	5	
Governance Evaluatiescore	4,500	2	
SCORE EINDTOTAAL	**3,56**		

RISICOCATEGORIE	**2**