

FICHE D'INFORMATIONS CLÉS 6994001IYI1HJC390C73 FCM23052

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@econova.com.

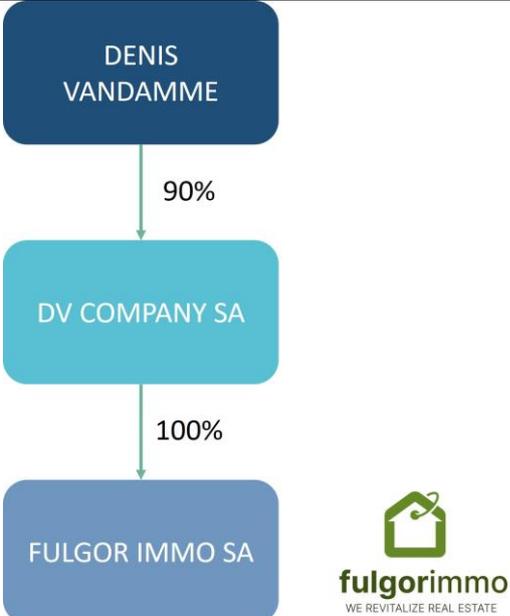
APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 FCM23052
Porteur de projet et nom du projet	Fulgor Immo SA 0444.676.803
Type d'offre et type d'instruments	Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 600.000 €. Le montant maximum à lever est de 1.000.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 13 décembre 2023, avec une extension possible jusqu'au 27 décembre 2023.

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 : FULGOR IMMO SA Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0444.676.803
	Forme juridique	Société Anonyme (SA)



Coordonnées	Site web : / Adresse du siège statutaire : Avenue Louise 489 1050 Ixelles Adresse électronique : admin@dv-consult.be Numéro de téléphone : 02/499.00.01
Propriété	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <pre> graph TD DV[DV COMPANY SA] -- 90% --> DVND[DENIS VANDAMME] FIM[FULGOR IMMO SA] -- 100% --> DV </pre> </div> <div style="text-align: right;"> <p>Fondée le 5 juillet 1991, Fulgor Immo a été acquise à 100% par DV Company le 26 juillet 2021.</p> </div> </div>
Direction	L'administrateur de Fulgor Immo est DV CONSULT & MANAGEMENT SRL (0675.483.353), avec Mme Jeanette Perau comme représentante permanente.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>«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.»</p> <p>Mme Jeanette Perau, la directrice financière de Fulgor Immo, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets, l'emprunteur et le garant.</p> <p>«La déclaration 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 I].»</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>Fulgor Immo est une société active sur le marché immobilier bruxellois qui déborde de projets de redéveloppement immobiliers et se consacre à l'achat, la rénovation, la location et la revente de biens immobiliers.</p>
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Les états financiers du dernier exercice sont disponibles via l'hyperlien suivant : LIEN</p> <p>Ces états financiers se rapportent à l'exercice 2022 et n'ont pas été vérifiés par un commissaire ni soumis à un examen indépendant.</p>

e) Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années				
		Année -3 *	Année -2 *	Année -1 31/12/2022
i)	Chiffre d'affaires	Non disponible	Non disponible	794.757 €
ii)	Bénéfice net annuel			5.180 €
iii)	Actif total			7.454.535 €
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette			Brute : 24% Nette : 1%
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres			Dettes = 7.227.656 € Fonds propres = 226.879 € Ratio de solvabilité = 3%
vi)	Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette			29,32
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)			173.232 €
viii)	Rendement des capitaux propres			2,28%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs			0%

*** NOTE :**
Fulgor Immo a été acquis par DV Company à partir du 26 juillet 2021. Les ratios ci-dessus ne prennent pas en compte les plus-values sur les actifs immobilisés du portefeuille de Fulgor Immo.

f) Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques					
Dans le cadre de cette offre, cinq bâtiments sont/ seront achetés pour être rénovés et transformés en unités d'habitation, avant d'être vendus. La levée de fonds permettra de financer partiellement les coûts d'investissement des cinq projets. Les cinq projets et l'étendue des travaux projetés sont présentés ci-dessous :					
	Wéry	Pieter	Beckers	Hennin	St. Bernard
Localisation	Ixelles	Forest	Etterbeek	Ixelles	Saint-Gilles
# unités	2 maisons	8 appartements & 1 surface commerciale	3 appartements	8 appartements	4 appartements
Travaux	Isolation & remplacement des châssis	Isolation générale	Isolation, remplacement des châssis & installation d'un système de ventilation	Isolation, remplacement des châssis & installation d'un système de ventilation	Isolation & remplacement des châssis.

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

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif	600.000 €
	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	Le Porteur de projets ou le prestataire de services de financement participatif n'a réalisé aucune offre antérieure pour le projet de crowdfunding.
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 10 novembre 2023 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 13 décembre 2023 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 27 décembre 2023 à 23h59 si le seuil de réussite (600.000 €) est atteint le 13 décembre 2023 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 13/12/2023 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.

		<p>Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de réouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	1.000.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Fulgor Immo contribue aux frais d'acquisition des biens immobiliers à hauteur de 329.996 € en fonds propres. Les frais de financement, soit 725.252 €, seront également couverts par des fonds propres au sein du groupe.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	<p>Au 30/09/2023, la société Fulgor Immo SA déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que ses capitaux propres s'élèvent à 4.013.109 € en tenant compte de plus-value latente non-exprimée (3.567.344 €) et les avances de Denis Vandamme (14.500 €). • Que son endettement s'élève à 8.232.878 €, dont 87.641 € court terme (dette à long terme échéant dans l'année, dettes commerciales, comptes de régularisation) et 8.145.238 € long terme (dettes financières). <p>Cette offre de crowdfunding et les dettes bancaires des projets augmenteront encore le taux d'endettement (11.361.628 €).</p>

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risque lié aux projets <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier • Risques liés aux parties prenantes • Assurance et risques non assurés • Risques liés aux autres projets immobiliers de Fulgor Immo • Risques liés à la nécessité d'évacuer les locataires
Type 2	Risque lié au secteur <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	Risque de défaut <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'endettement de Fulgor Immo • Risques de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de Fulgor Immo
Type 4	Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement <ul style="list-style-type: none"> • Risques de perte partielle ou totale de capital • Risques de retard de remboursement du capital et de paiement des intérêts • Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
Type 6	Risque d'illiquidité de l'investissement <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession
Type 7	Autres risques Risques principaux propres à l'instrument de placement offert : <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet • Absence de diversification • Faculté de remboursement anticipé

Vous trouverez en annexe la description des risques & le scoring de risque associé à cette offre.

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

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	<p>Cette offre concerne l’émission d’obligations qui passent par l’entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s’élève à : 1.000.000 €.</p> <p>Rang et subordination des obligations émises : Le remboursement du prêt est prioritaire sur le remboursement des prêts interco, actionnaires, administrateurs (notamment Avances Denis Vandamme).</p> <p>Durée du prêt : 36 mois.</p>
b)	Prix de souscription	<p>La valeur nominale des obligations s’élève à 1.000.000 €.</p> <p>La valeur minimale de souscription est de 500 €.</p> <p>La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.</p>
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l’article 7.1 de nos conditions générales d’utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l’investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d’effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L’atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 600.000 €, au terme de la Période de souscription. <p>Ces conditions seront levées au plus tard le 13/12/2023.</p> <p>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d’actifs.</p>
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l’investissement (le cas échéant)	
	i) le garant est-il une personne morale ?	/
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant	DV Comany SA 0539.860.824
	iii) Nature de la garantie et conditions qui y sont attachées	L’engagement de DV Comany SA, en qualité de codébiteur solidaire et indivisible, pour les sommes dues par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE.
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	<p>Le taux d’intérêt brut s’élève à 9%.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s’applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s’élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l’investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l’impôt des personnes physiques.</p>
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Dates d’exigibilité des paiements d’intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d’échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	<p>Cf. tableau de remboursement en annexe</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l’échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/01/2024 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p>

	<p>Faculté de remboursement anticipé : Fulgor Immo dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu’au terme d’une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à Fulgor Immo par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>La mise en œuvre, par Fulgor Immo, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu’ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu’elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d’échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>
Rendement applicable	Le rendement brut annuel équivaut au taux d’intérêt nominal dans l’hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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), Clos Chanmurly 13, 4000 Liège, BE.0649.491.214.

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Néant
d)	Possibilité pour l’investisseur de sortir de l’investissement Ecco Nova n’organise de sortie anticipée pour les investisseurs.
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) Non applicable.

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 Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> Éventuellement, la quote-part de l’Investisseur dans les frais visés à l’article 9.5 de nos conditions générales d’utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l’Investisseur accepte de les prendre en charge.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l’entité ad hoc https://www.econova.com/fr/projet/fulgor-immobilier
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 via: https://www.econova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables , et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables . Toutes les données relatives à une plainte seront conservées pour une durée maximale de 5 ans . Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.

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
- Echancier de remboursement indicatif
- Risques
- Scoring de risque associé à l’offre
- ECCO SCORE

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Perau Jeanette, représentant permanent de DV Consult & Management SRL (Administrateur Fulgor Immo SA), 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 08 novembre 2023 à Bruxelles

Nom, Prénom

Jeanette Perau

Signature


Jeanette Perau
Jeanette Perau (Nov 8, 2023 09:46 GMT+1)

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	9,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/01/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/01/2025	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/01/2026	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/01/2027	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

ANNEXE III : Risques

Type 1	<p>Risques lié aux projets</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier <p>En 2022, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Cette tendance s'est accentuée en 2023. Selon les derniers chiffres de Statbel au 08/09/2023, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 0,6% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 8,0%. Ce facteur pourrait avoir un impact sur la marge dégagée sur les projets développés par Fulgor Immo.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés aux parties prenantes <p>Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.</p> <p>Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux promotions immobilières de Fulgor Immo, des désaccords apparaissent.</p> <p>Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de Fulgor Immo.</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurance et risques non assurés <p>Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières de Fulgor Immo. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques.</p> <p>Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière de Fulgor Immo. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés aux autres projets immobiliers de Fulgor Immo <p>Outre les 4 projets visés par la présente offre, Fulgor Immo est également actif sur d'autres projets immobiliers, ayant un stock d'Immeubles destinés à la vente de 4.445.000 € (y compris les plus-values). Ces autres projets immobiliers étant également sujet aux mêmes risques que ceux repris ci-dessus.</p> <p>Fulgor Immo est également en phase de prospection sur d'autres projets et pourrait engager des dépenses de développement dans de nouveaux projets dont aucune information n'est disponible à ce jour.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la nécessité d'évacuer les locataires <p>Au moment de la préparation de l'offre actuelle, des locataires occupent 4 des 5 propriétés qui ont été achetées/seront achetées par Fulgor Immo. Il y a un risque lié à la nécessité d'évacuer les locataires pour réaliser les travaux ce qui pourrait affecter le planning prévisionnel.</p>
Type 2	<p>Risque lié au secteur</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la situation du marché de l'immobilier <p>La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement du porteur de projet a été établie sur base d'une estimation raisonnable du/des prix de vente du/des projet(s) visé(s) dans le contexte actuel de ralentissement de la demande et de stabilisation des prix des biens neufs et/ou à bonnes performances énergétiques. La rentabilité réelle dépendra donc de l'évolution future du marché de l'immobilier qui pourrait être impacté par des éléments externes tels que l'évolution des taux d'intérêts.</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés à la hausse des taux d'intérêt <p>Après des années de conditions de financement particulièrement favorables dans un contexte de taux directeurs nuls voire négatifs, nous observons depuis plusieurs mois une évolution à la hausse significative des taux d'intérêts. Cette hausse des taux d'intérêts a un double impact pour le porteur de projet :</p> <ol style="list-style-type: none"> Impact direct sur la marge du Porteur de Projet : La marge nette du porteur de projet est directement affectée par les frais financiers qui découlent de ses différentes dettes, tant vis à vis de ses créanciers privilégiés que chirographaires. <p>Ces frais financiers ont été estimés sur base des conditions de financement actuelles ainsi que sur base d'hypothèses raisonnables de durée de construction et de commercialisation.</p> <p>En cas de prolongation de la durée de construction et/ou de commercialisation, les frais financiers se verraient augmenter et pourraient potentiellement mettre à mal la capacité du porteur de projet à faire face à ses différents engagements financiers.</p> <p>C'est effet est d'autant plus important que le niveau d'endettement du porteur de projet est élevé.</p> <ol style="list-style-type: none"> Impact sur la commercialisation : L'augmentation des taux d'intérêt affecte également le pouvoir d'achat et/ou les objectifs de rendement des acquéreurs potentiels des unités vendues dans le cadre des projets financés. Cela peut affecter les prix de vente réels des unités et la rapidité de leur commercialisation.
Type 3	<p>Risque de défaut</p> <ul style="list-style-type: none"> Risques liés à l'endettement de Fulgor Immo

	<p>À la date du 30/09/2023, l'endettement de Fulgor Immo s'élevé à 8.232.878 €, soit 67% du total du bilan. Le pourcentage de fonds propres est de 33% (y compris les plus-values latentes).</p> <p>Tous les projets de Fulgor Immo ont fait l'objet d'un plan financier démontrant leur capacité à rembourser les différentes dettes contractées grâce aux revenus escomptés. Il existe un risque que les revenus de Fulgor Immo ne soient pas aussi élevés que prévu et que Fulgor Immo ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.</p> <p>Les échéances des différentes dettes contractées ont été planifiées sur base des plannings prévisionnels des différents projets. Il existe cependant un risque que des échéances de un/plusieurs prêt(s) engendrent un risque de liquidité dans le chef de Fulgor Immo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de Fulgor Immo <p>L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par Fulgor Immo, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.</p> <p>En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec Fulgor Immo.</p> <p>Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si Fulgor Immo ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue de Fulgor Immo. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu de Fulgor Immo, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur. • Si Fulgor Immo ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par Fulgor Immo de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance de Fulgor Immo s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par Fulgor Immo ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur. <p>Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de Fulgor Immo. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité de Fulgor Immo. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.</p>
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risque de perte partielle ou totale de capital • Risque de retard de remboursement du capital et de paiement des intérêts • Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
Type 6	<p>Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession <p>La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Risques principaux propres à l'instrument de placement offert :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Absence de diversification

Dans la mesure où les instruments de placement sont liés à la performance de la seule société Fulgor Immo, les titulaires des titres de créances relatifs à cette offre ne bénéficient pas de la protection qu'offre une politique de diversification des investissements. C'est pourquoi il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible et de minimiser votre risque en diversifiant vos prêts au maximum.

- Faculté de remboursement anticipé

Fulgor Immo dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "FULGOR IMMO" ETABLI EN DATE DU 07/11/2023

INTRODUCTION

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

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



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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



Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.

Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

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

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

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

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")
- Données publiques
- Données comptables, auditées ou non
- Données issues de rapports d'expertise tiers indépendants
- Données issues de fournisseurs d'informations financières, comme CreditSafe

B. CATEGORIES DE SCORING DE RISQUE

Dans le cadre de notre évaluation, chaque projet reçoit un score 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 :



SCORING RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

SCORING RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

SCORING RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

SCORING RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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

SCORING RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

C. SCORING DE RISQUE ET CONDITIONS DE L'OFFRE

Le montant du prêt octroyé et sa durée dépendent directement du résultat du scoring de risque de même que le taux d'intérêt proposé.

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

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

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

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

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise	Très bonne			Equipe multi-pluridisciplinaire aux profils variés (CEO, CFO, COO, sales, sourcing)	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Expérience et diversité de l'actionariat de l'entreprise				Denis Vandamme et seul actionnaire, à l'inverse il dispose d'une expérience de + 20 ans dans le secteur	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule				Secteur immobilier touché par la hausse des taux	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise	Bonne				3	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	10 ans			*1/10/2013	5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché				Acteur important	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé				Demande constante de logements rénovés et prêts à vivre	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché				Marché concurrentiel	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL					3,50		

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise

	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Chiffre d'affaires (consolidé)	/			L'entreprise Fulgor Immo a été acquise par DV Company en juillet 2021. Le calcul du ratio prend en compte l'exercice 2022 et la situation comptable récente au 30/09/2023.			
	4.215.325 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2022 & 31/12/2022	Les exercices financiers de DV Company se terminent le 30/06. Les 2 derniers exercices ont été pris en compte pour le calcul du ratio consolidé.	5	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
	7.957.470 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2023 & 30/09/2023	Le chiffre d'affaires 2023 de Fulgor Immo est estimé de manière linéaire sur base de la situation intermédiaire (30/09/2023)			
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours) / total du bilan) -	/			L'entreprise Fulgor Immo a été acquise par DV Company en juillet 2021. Le calcul du ratio prend en compte l'exercice 2022 et la situation comptable récente au 30/09/2023.			
	8,9%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2022 & 31/12/2022	Les exercices financiers de DV Company se terminent le 30/06.	3	10	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
	38,5%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/09/2023	Le ratio de solvabilité de 2023 tient compte des plus-values sur les actifs immobilisés observées par les experts.			
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	/			L'entreprise Fulgor Immo a été acquise par DV Company en juillet 2021. Le calcul du ratio prend en compte l'exercice 2022 et la situation comptable récente au 30/09/2023.			
	52,3%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2022 & 31/12/2022	Les exercices financiers de DV Company se terminent le 30/06. Les 2 derniers exercices ont été pris en compte pour le calcul du ratio consolidé.	5	7	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
	49,1%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2023 & 30/09/2023				
	50,7%						

Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	/						
	1,4%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2022 & 31/12/2022	L'entreprise Fulgor Immo a été acquise par DV Company en juillet 2021. Le calcul du ratio prend en compte l'exercice 2022 et la situation comptable récente au 30/09/2023.	1	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
	2,1%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2023 & 30/09/2023	Les exercices financiers de DV Company se terminent le 30/06. Les 2 derniers exercices ont été pris en compte pour le calcul du ratio consolidé.			
1,7%							
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	/						
	5,40	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2022 & 31/12/2022	L'entreprise Fulgor Immo a été acquise par DV Company en juillet 2021. Le calcul du ratio prend en compte l'exercice 2022 et la situation comptable récente au 30/09/2023.	5	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
	29,33	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	30/06/2022 & 31/12/2022	Les exercices financiers de DV Company se terminent le 30/06. Les 2 derniers exercices ont été pris en compte pour le calcul du ratio consolidé.			
17,36							
SCORE TOTAL					3,75		

Evaluation des projections financières de l'entreprise

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	36,4%	Evaluation propre à Ecco Nova	30/09/2023	Les sources de financement des Projets Wery, Pieter, Beckers, Hennin & St. Bernard ont été ajoutées aux passifs, inclus dans la situation comptable récente au 30/09/2023. La solvabilité dépend fort de la plus-value estimée par les experts que nous n'avons pas pu challenger par une contre-expertise par exemple.	3	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	88,7%	Evaluation propre à Ecco Nova	30/09/2023	La solvabilité dépend fort de la plus-value estimée par les experts que nous n'avons pas pu challenger par une contre-expertise par exemple.	4	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
SCORE TOTAL					3,33		

Evaluation du projet financé

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de projet financé	Immobilier				3	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet	NA			Le projet ne nécessite pas de permis car il s'agit de rénovations sans modification de volumétrie			Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier	Simple			Les fonds levés sont prêtés à la société qui détient les actifs objets du projet	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Budget total du projet)	36,4%			Fulgor Immo & DV Company	4	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	88,7%			Fulgor Immo & DV Company	5	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	20,61%				1	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; +45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	77,8%				2	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	82,7%				4	5	0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1

Taux de couverture de dette (DSCR) min.	113,4%				1	5	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement	100,0%						
Niveau de commercialisation	0,0%			La commercialisation n'a pas débuté	1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	2,62						
Caractéristiques du prêt							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Utilisation des fonds				Achat et rénovation (apport en fonds propres)	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Période de grâce sur intérêts							Les intérêts commencent à courir le 01/01/2024. 0 à 3 mois = 5 ; 4 à 6 mois = 4 ; 7 à 9 mois = 3 ; 10 à 12 mois = 2 ; 13 à 15 mois = 1
Type de remboursement	Bullet				2	5	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36				4	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
SCORE TOTAL	3,23						
Appréciation de la garantie sur le capital, le cas échéant							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Taux de garantie du capital	NA						Valeur = taux de garantie / 20
SCORE TOTAL							
Evaluation de la robustesse du garant							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Ratio fonds propres / montant prêté	NA						Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ; +400% = 5
Score CreditSafe	NA						Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
SCORE TOTAL							
Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de sûreté	NA						Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	NA						Exclusion au-dessus de 100%. 90 à 100% = 1 ; 85 à 90% = 2 ; 75 à 85% = 3 ; 60 à 75% = 4 ; -60% = 5
Liquidité de l'actif donné en garantie	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL							

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,50	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	3,75	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,33	5	
Score du projet	2,62	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,23	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	NA
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	Les ratios de l'emprunteur et du garant sont consolidés et reflétés dans les scores précédents.
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,29		

SCORING DE RISQUE	3
--------------------------	----------

Catégorisation du risque et correspondance des taux	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur à 6%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 6 et 7,5%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 7,5 et 9%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 9%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Faculté de remboursement anticipé et indemnités de emploi	
0 à 12 mois	Remboursement anticipé non autorisé
12 à 24 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 0 mois d'indemnités de emploi
24 à 36 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 0 mois d'indemnités de emploi
+ 36 mois	NA

OPPORTUNITES	MENACES
<p>* Il existe une demande croissante de logements de haute qualité à Bruxelles, offrant ainsi des opportunités pour les projets de rénovation.</p> <p>* Les projets de rénovation peuvent bénéficier de l'accent croissant sur la durabilité et l'efficacité énergétique, avec des opportunités pour les technologies vertes et les mesures d'économie d'énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier * Risques liés à la situation du marché de l'immobilier * Risques liés à la hausse des taux d'intérêt * Risques liés aux autres projets immobiliers de Fulgor Immo * Risques liés aux parties prenantes * Assurance et risques non assurés * Risques liés à l'endettement de Fulgor Immo * Risques liés à la nécessité d'évacuer les locataires <ul style="list-style-type: none"> * Risque de perte partielle ou totale de capital * Risque de retard de remboursement du capital * Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts * Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité.
FORCES	FAIBLESSES
<p>* Très bonne localisation à Bruxelles des 5 projets immobiliers financés.</p> <p>* Les appartements des projets Pieter, Beckers, Hennin & St. Bernard sont destinés à différents groupes cibles: investisseurs ou personnes à revenus modérés. Ces derniers bénéficient des conditions avantageuses du financement ECORENO.</p> <p>* Les cinq projets concernent la rénovation d'anciens bâtiments. Il y a une amélioration significative pour tous les projets.</p> <p>* Aucun permis n'est requis pour les travaux de rénovation qui seront effectués par Fulgor Immo.</p> <p>* Grâce à l'outil WeSold, Fulgor Immo a pu acheter les bâtiments à un prix inférieur à celui du marché.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Le porteur de projet dispose de la faculté de rembourser anticipativement le prêt, partiellement ou totalement, après 12 mois. * Prêt bullet * Absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession.



Ecco Score Immobilier

PROJET	WERY	PIETER	BECKERS	HENNIN	ST. BERNARD		
Critère	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Valeur	Points	Commentaire
Environnement (E)							
1. Type de construction							
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	NA	NA	NA	NA	NA	30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge	NA	NA	NA	NA	NA	35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse	NA	NA	NA	NA	NA	40	
							Le score de départ a été légèrement adapté (42) pour refléter au mieux les travaux projetés (chassis, isolation etc.)
							Wery: Isolation des façades. Remplacement des châssis.
							Pieter: Travaux d'isolation générale.
Rénovation légère	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	42	Beckers & Hennin: Isolation de la façade arrière, des planchers, de la toiture, des conduites de chauffage. Remplacement des châssis. Installation d'un système de ventilation.
							St. Bernard: Isolation de la toiture, des murs et des planchers. Remplacement des châssis.
Démolition / reconstruction neuve	NA	NA	NA	NA	NA	45	
Réhausse de bâtiment	NA	NA	NA	NA	NA	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	NA	NA	NA	NA	NA	55	
2. Mobilité							
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	9,5	À proximité immédiate des écoles, magasins et transports publics. La mobilité douce est encouragée. Comme confirmé par certaines expertises.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	NA	NA	NA	NA	NA	10	
3. Energie							
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	NA	NA	NA	NA	NA	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)	NA	NA	NA	NA	NA	5	
							PEB actuel G -> PEB cible C- / D
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI	5	Les quatre projets concernent la rénovation d'anciens bâtiments. Il y a une amélioration significative pour tous les projets.
4. Gestion de l'eau							
Gestion intelligente de l'eau de pluie	NA	NA	NA	NA	NA	5	
5. Méthode de construction							
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	NA	NA	NA	NA	NA	10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)							
Inférieur à 45%	NA	NA	NA	NA	NA	0	
Bon ou supérieur à 45%	NA	NA	NA	NA	NA	10	
Très bon ou supérieur à 55%	NA	NA	NA	NA	NA	20	
Excellent ou supérieur à 65%	NA	NA	NA	NA	NA	30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%	NA	NA	NA	NA	NA	40	
SOCIAL (S)							
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	NA	NA	NA	NA	NA	5	
							Les appartements des projets Pieter, Beckers, Hennin & St. Bernard sont accessibles à différents groupes cibles. En ce compris l'accès à des financements (crédit acquisition/ rénovation/ Ecoreno).
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	NA	OUI	OUI	OUI	OUI	10	
Mise en location à une agence immobilière sociale	NA	NA	NA	NA	NA	10	
GOVERNANCE (G)							
Profil de l'emprunteur							
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale	NA	NA	NA	NA	NA	10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	NA	NA	NA	NA	NA	10	

	WERY	PIETER	BECKERS	HENNIN	ST. BERNARD	MOYENNE	
Ecco score	57	67	67	67	67	65	Satisfaisant

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