FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00023055

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

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

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

(1) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).
(2) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

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

*Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque et sans justification, de leur volonté de se rétracter, à l'adresse électronique suivante : **invest@ecconova.com**.*

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	**6994001IYI1HJC390C73 00023055**
Porteur de projet et nom du projet	**SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS, DE GESTION ET D'ORGANISATION SA (0432.468.461)** **-** **CHANTRENNE**
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, fixé à 850.000€, a été atteint en date du 6 décembre 2023. Le montant maximum à lever est de 2.000.000 €.**
Date limite	**La date de clôture de l'offre est fixée au 13 mars 2024.**

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 : SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS, DE GESTION ET D'ORGANISATION SA (S.I.G.O. SA) Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0432.468.461

	Forme juridique	Société Anonyme (SA)
	Coordonnées	Site web : https://westavenue.be/ Adresse du siège statutaire : Avenue Reine Astrid 92, 1310 La Hulpe Adresse électronique : info@westavenue.be Numéro de téléphone : +32 2 786 39 30
	Propriété	 Fondée le 10 novembre 1987, la SA SOCIÉTÉ D'INVESTISSEMENTS, DE GESTION ET D'ORGANISATION a été acquise à 100% par West Avenue SRL le 29/11/2017.
	Direction	L'administrateur de S.I.G.O. SA est CLP & ASSOCIÉS SRL (0645.782.547), avec M. Nicolas Van Zandycke comme représentant permanent.

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

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

M. Patrick Michielsen, le directeur financier de West Avenue/ S.I.G.O., et M. Nicolas Van Zandycke, le CEO/ administrateur de West Avenue/ S.I.G.O., ont fourni à Ecco Nova des informations sur le projet Chantrenne, l'emprunteur et les donneurs de garantie.

«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].»

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

SIGO est la société foncière du groupe, filiale à 100% de West Avenue SRL. SIGO réalise les acquisitions de terrains pour le groupe et accorde un droit de superficie avec renonciation au droit d'accession au profit des SPV de projets. SIGO vend ses quote-part terrains aux acquéreurs des unités commercialisées (maisons et appartements).

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

Les états financiers du dernier exercice sont disponibles via l'hyperlien suivant : LIEN

Ces états financiers se rapportent à l'exercice 2022 et n'ont pas été vérifiés par un commissaire ni soumis à un examen indépendant.

e)	**Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années**			
		Année -3 31/12/2020	Année -2 31/12/2021	Année -1 31/12/2022
	i) Chiffre d'affaires	497.315 €	253.958 €	394.914 €
	ii) Bénéfice net annuel	384.211 €	118.178 €	(393) €
	iii) Actif total	477.276 €	2.853.037 €	2.364.029 €
	iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	100%	66%	4%
	v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	Fonds propres : 367.008 € Dettes : 110.268 € Solvabilité (%) : 77%	Fonds propres : 485.187 € Dettes : 2.367.850 € Solvabilité (%) : 17%	Fonds propres : 421.181 € Dettes : 1.942.848 € Solvabilité (%) : 18%
	vi) Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	4,33	1,21	1,22
	vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	494.479 €	161.118 €	1.045 €
	viii) Rendement des capitaux propres	105%	24%	0%
	ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs**	0%	0%	0%
	* En 2022, l'entreprise S.I.G.O. a versé des dividendes. West Avenue a prêté 326.387 € sur un compte courant en 2022. ** Les terrains appartenant à SIGO/ figurant à l'actif de SIGO se trouve dans les stocks.			
f)	**Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques** Chantrenne est un ensemble immobilier composé de 4 bâtiments en copropriété dont 61 appartements et 3 espaces professions libérales, avec un sous-sol composé de caves et parkings et plusieurs espaces communs, ainsi que 5 maisons unifamiliales mitoyennes.			

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**	850.000 €
	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	

Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant
Emprunt obligation non subordonnés non convertible	03/10/2027	900.000 €	L'obligation a été émise sur une plateforme de crowdlending pour une durée de 4 ans. L'obligation financera en partie un projet de West Avenue.

b)	**Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter**	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 17 novembre 2023 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 13 mars 2024 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**	Le seuil de réussite a été atteint le 6 décembre 2023.
d)	**Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)**	2.000.000 €
e)	**Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif**	La société S.I.G.O. réalise les acquisitions de terrains pour le groupe West Avenue. Pour l'acquisition, S.I.G.O. interviendra à hauteur de 268.000 € en fonds propres et pour la phase de construction, le groupe financera 732.000 € en fonds propres. Cela représente un total de 1 million d'euros de fonds propres dans le projet Chantrenne.
f)	**Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif**	Au 31/10/2023, la société S.I.G.O. SA déclare : • Que ses capitaux propres s'élèvent à 610.940 € en tenant compte du compte courant de West Avenue (512.338 €).

		• Que son endettement s'élève à 3.368.393 €, dont 2.467.893 € court terme (dette à long terme échéant dans l'année, dettes commerciales, comptes de régularisation) et 900.500 € long terme (dettes financières). Cette offre de crowdfunding et les dettes bancaires des projets augmenteront encore le taux d'endettement (7.634.393 €). Les fonds propres de SIGO passeront à 738.940 €.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	**Risque lié au projet** • Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier • Risques liés à la construction d'un projet immobilier • Risques liés à la non-obtention du crédit bancaire pour la phase de construction • Risques liés aux parties prenantes • Assurance et risques non assurés
Type 2	**Risque lié au secteur** • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	**Risque de défaut** • Risques liés à l'endettement de S.I.G.O. • 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 S.I.G.O. • Risque de fraude ou de mauvaise gestion
Type 4	**Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement** • 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 entrainer une perte d'opportunité
Type 5	**Risque de défaillance de la plateforme** 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. 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. 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.
Type 6	**Risque d'illiquidité de l'investissement** • 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 :** • 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. Pour mitiger ces risques, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par les éléments repris en annexe.

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**	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 : 2.000.000 €. Rang et subordination des obligations émises : Le remboursement de l'obligation est prioritaire sur le remboursement des prêts interco, actionnaires, administrateurs (notamment le compte courant de West Avenue). Durée de l'obligation : 48 mois.
b)	**Prix de souscription**	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €.

		La valeur minimale de souscription est de 500 €. La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.		
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**	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 »). 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.		
e)	**Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs**	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 850.000 €, au terme de la Période de souscription. • La signature de la garantie à première demande par acte séparé. • La constitution, par le Porteur de projets et le(s) Donneur(s) de garantie, des sûretés : codébition & garantie à première demande Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.		
f)	**Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)**			
	i) Le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	/		
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées des garants ou du fournisseur de la sûreté	Chantrenne-Nivelles SRL	West Avenue SRL	S.I.G.O. SA
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	L'engagement de Chantrenne-Nivelles SRL, en qualité de codébiteur solidaire et indivisible, pour les sommes dues par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE.	Garantie à première demande	• Le nantissement du produit des préventes (2.000.000 €) • Un gage générale sur la créance (1.150.000 €)
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	Le taux d'intérêt brut s'élève à 11,00 %. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. 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.		
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/01/2024		
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe		
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Cf. tableau de remboursement en annexe Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu. 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. <u>Faculté de remboursement anticipé :</u> S.I.G.O. SA dispose de la faculté de rembourser 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 à S.I.G.O. 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 S.I.G.O., 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. S.I.G.O. sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie D.h. 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.
	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 : • Les frais administratifs de qui s'élèvent à 0 € TVAC. • 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.ecconova.com/fr/projet/chantrenne
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.ecconova.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@ecconova.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**
- **Echéancier de remboursement indicatif**
- **Description des risques**
- **Les garanties**
- **Scoring de risque associé à l'offre**
- **ECCO SCORE**

ANNEXE I A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 FCM23055
Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Patrick Michielsen, directeur financier de West Avenue SRL / S.I.G.O. 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 Jan 17, 2024 à La Hulpe

Nom, Prénom

Patrick Michielsen

Signature

Patrick Michielsen (Jan 17, 2024 12:55 GMT+1)

Je soussigné, Nicolas Van Zandycke, CEO de West Avenue SRL / S.I.G.O. SA & représentant permanent de l'administrateur CLP & ASSOCIÉS SRL, 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 Jan 17, 2024 à La Hulpe

Nom, Prénom

Van Zandycke

Signature

Van Zandycke

Van Zandycke (Jan 17, 2024 13:55 GMT+1)

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	11,00%
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	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/01/2026	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/01/2027	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/01/2028	€ 1.110,00	€ 110,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.440,00	€ 440,00	€ 1.000,00	

Echéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000 € (les intérêts sont bruts)

ANNEXE III : Risques

Type 1	**Risques lié aux projets** • Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier 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 le projet Chantrenne développés par West Avenue. • Risques liés à la construction d'un projet immobilier Le planning et le budget de construction d'un projet immobilier peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc. • Risques liés à la non-obtention du crédit bancaire pour la phase de construction La société S.I.G.O. a obtenu un prêt bancaire pour financer partiellement l'acquisition du site. La SPV Chantrenne-Nivelles SRL ne s'est pas encore vu octroyer de crédit pour la phase construction du projet au moment de la publication de l'offre. La non-obtention de ce crédit mettrait à mal le financement global de ce projet. Néanmoins, le management de West Avenue est confiant quant à l'octroi de ce crédit, Nicolas Van Zandycke, le CEO de West Avenue, étant un ancien banquier spécialisé dans les investissements immobiliers. • Risques liés aux parties prenantes 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. Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux promotions immobilières du Porteur de projets, des désaccords apparaissent. 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 du Porteur de projets. • Assurance et risques non assurés Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières de West Avenue. 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. 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 West Avenue. 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.
Type 2	**Risque lié au secteur** • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier 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. • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt 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 : 1. 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. 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. 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. C'est effet est d'autant plus important que le niveau d'endettement du porteur de projet est élevé. 2. 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	**Risque de défaut** • Risques liés à l'endettement de S.I.G.O. SA

	À la date du 31/10/2023, l'endettement de S.I.G.O. s'élève à 3.368.393 €, soit 85% du total du bilan. Le pourcentage de fonds propres est de 15% (y compris le compte courant de l'actionnaire West Avenue). Tous les projets de West Avenue 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 S.I.G.O. ne soient pas aussi élevés que prévu et que S.I.G.O. ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes. 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 S.I.G.O. • 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 S.I.G.O. SA L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par S.I.G.O., de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE. 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 S.I.G.O. 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 : • Si S.I.G.O. 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 S.I.G.O. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu de S.I.G.O., d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur. • Si S.I.G.O. 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 S.I.G.O. de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance de S.I.G.O. s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par S.I.G.O. ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur. 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 S.I.G.O. 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 S.I.G.O. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.
Type 4	**Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement** • 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 entrainer une perte d'opportunité
Type 5	**Risque de défaillance de la plateforme** 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. 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. 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.
Type 6	**Risque d'illiquidité de l'investissement** • Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession 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.
Type 7	**Autres risques** **Risques principaux propres à l'instrument de placement offert :** • 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 S.I.G.O., 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 S.I.G.O. 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. S.I.G.O. sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie D.h. 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.

ANNEXE IV : Garanties

Pour mitiger les risques, tous les engagement de S.I.G.O. envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

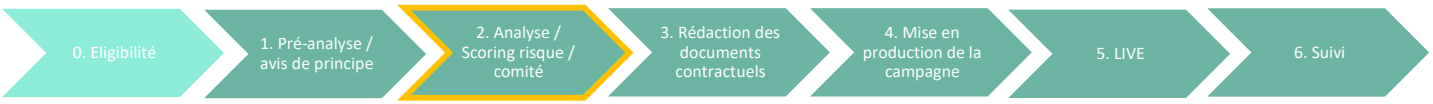
- L'engagement de **Chantrenne-Nivelles SRL** en tant que **codébiteur solidaire et indivisible**, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties que le Codébiteur s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.
- Une **garantie appelable à première demande** au profit d'ECCO NOVA FINANCE à concurrence de 2.000.000 € suivant acte séparé.
- Le **nantissement** du produit des préventes à concurrence d'un nombre d'unités du projet permettant de reconstituer un prix de vente global de **2.000.000 euros**.
- Un **gage** général **sur la créance** résultant de la mise à disposition des fonds par S.I.G.O. à la SPV Chantrenne-Nivelles SRL (**1.150.000 €**).

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "CHANTRENNE" ETABLI EN DATE DU 13/11/2023

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 européenn (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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

CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE 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.

CATEGORIE DE 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.

CATEGORIE DE 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.

CATEGORIE DE 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.

CATEGORIE DE 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 (PRICING)

Les critères suivants

- Le montant prêté
- La durée du prêt
- La méthode d'amortissement du capital (amortissement constant, annuité constante ou remboursement in fine « bullet »)
- Les éventuelles garanties offertes
- L'ensemble des frais à la mise en place et à la gestion de l'opération de financement participatif, à travers leur impact sur la rentabilité et les cashflow du projet financé
- Le profil de risque du porteur de projet
- Les conditions de marché au moment de l'émission de l'offre et jusqu'à la maturité

influencent directement le scoring de risque et par conséquent le taux pratiqué.

La valeur actuelle nette et la stratégie du porteur de projet ne nous paraissent pas pertinentes et ne sont pas directement prises en compte dans notre méthode.

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.

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

Cette fourchette de taux tient compte du taux sans risque auquel est ajoutée une prime de risque. Plus le scoring est élevé, plus la prime de risque et donc le taux résultant sont élevés.

Les fourchettes actuelles sont reprisent ci-dessous.

Ces fourchettes sont régulièrement misent à jour et au minimum tous les 3 mois afin de tenir compte de l'évolution du taux sans risque et des conditions de marché.

Le taux exact appliqué est ensuite établi par le comité crédit de manière discrétionnaire en tenant compte de la fourchette de taux spécifique à la catégorie de risque et des conditions de marché.

Ce taux est majoré d'une indemnité de remploi lorsqu'un remboursement anticipé est autorisé. La faculté de remboursement anticipé est généralement offerte au porteur de projet au terme d'une période de 12 mois.

L'indemnité de remploi est le plus souvent dégressive avec le temps et est systématiquement précisée dans le titre de créance consultable préalablement à la souscription.

Enfin, les éléments ayant contribué à l'évaluation du risque crédit et des conditions de l'offre sont conservés pour une durée minimale de 5 ans après l'échéance de l'offre.

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

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

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

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

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

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarite de l'équipe managériale de l'entreprise				Une équipe d'experts gérant l'ensemble du cycle du projet.	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Expérience et diversité de l'actionnariat de l'entreprise				Le managing partner est Nicolas Van Zandycke, qui possède une solide expérience dans le private banking ainsi qu'un expertise en investissement immobiliers.	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					3	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils
Âge de la société ou âgê de la société mère en cas de SPV	+6 ans			West Avenue est fondée en 2016 suite à la passion de Nicolas Van Zandycke pour l'immobilier. En 2017, la société West Avenue a repris SIGO.	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					2	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
Type de client et localisation géographique				Présent dans 5 communes de Bruxelles et de Brabant Wallon	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	**3,28**						

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	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Chiffre d'affaires (consolidé)	2.945.847 € 1.959.865 € 2.798.664 € 3.275.670 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/10/2023 & 30/06/2023	Les 2 derniers exercices & les situations récentes ont été pris en compte pour le calcul du ratio consolidé. Le chiffre d'affaires 2023 de S.I.G.O. et West Avenue sont estimé de manière liniaire sur base de la situation intermédiaire (S.I.G.O. - 31/10/2023 & West Avenue - 30/06/2023)	3	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)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan)	25,8% 26,2% 27,7% 26,6%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/10/2023 & 30/06/2023	Les 2 derniers exercices & les situations récentes ont été pris en compte pour le calcul du ratio consolidé.	3	7	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

Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	66,4% 3,9% 4,9% 25,1%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/10/2023		3	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	4,1% 0,0% 0,1% 1,4%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/10/2023		1	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% =5
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	1,21 1,22 1,59 1,34	Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/10/2023		3	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
SCORE TOTAL	**2,69**						

Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèques solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché at

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	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)	19,3%		31/10/2023		2	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	59,7%		31/10/2023		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	**2,67**						

Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèques solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Type de projet financé	Immobilier				3	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération
Niveau de développement du projet				Avec Permis	5	10	Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier				Le prêt sera octroyé à la société S.I.G.O., puis S.I.G.O. émettra un prêt à la SPV Chantrenne.	3	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)	3,9%				1	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	33,3%				1	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 prévisionelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	30%				3	10	
Ratio Loan-to-Value	83,6%				1	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	96,1%				2	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.	115%				1	10	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%					0	
Niveau de commercialisation	0,0%			Au moment de la préparation de la campagne, la phase de commercialisation du projet n'a pas encore commencé.	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				ECCO SCORE de 92	4	5	
SCORE TOTAL	**2,29**						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Utilisation des fonds				Achat du terrain & construction	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Bullet				2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	48 mois				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
Période de grâce sur intérêts							Les intérêts commencent à courir le 01/01/2024.
SCORE TOTAL	**3,45**						

Appréciation de la garantie sur le capital, le cas échéant. Garantie de type XXXX offerte par XXXX

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Taux de garantie du capital							Valeur = taux de garantie / 20
SCORE TOTAL							

Evaluation de la robustesse du garant, la société XXXXX

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Type de garantie							
Ratio fonds propres / montant prêté							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							Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert							Taux divisé par 20
SCORE TOTAL							

Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Type de sûreté							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				DONNER APPRECIATION VALEUR ACTIF (Cf. article 10 RTS)			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							Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'acif donné en garantie							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	3,28	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,69	2	Le projet étant logé dans un SPV, le poids de projection future de la maison mère (holding) a été limité.
Score des projections financières futures de l'entreprise	2,67	2	Le projet étant logé dans un SPV, le poids de projection future de la maison mère (holding) a été limité.
Score du projet	2,29	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,45	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	**2,84**		

Catégorie de risque	**4**

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 remploi	
0 à 12 mois	Remboursement anticipé non autorisé
12 à 24 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de remploi
24 à 36 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de remploi
+ 36 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de remploi

OPPORTUNITES	MENACES
* Nivelles est une ville stratégique en termes de développement immobilier neuf avec une forte demande.	* Les conditions macroéconomique actuelles qui pèsent sur le marché immobilier (en particulier, ralentissement des ventes et augmentation des taux). * Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier * Risques liés à la construction d'un projet immobilier * Risques liés aux parties prenantes * Assurance et risques non assurés * Risques liés à la situation du marché de l'immobilier * Risques liés à la hausse des taux d'intérêt * Risques liés à l'endettement de S.I.G.O. * 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 * Tout hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entrainer une perte d'opportunité.
FORCES	**FAIBLESSES**
* Le projet bénéficie d'un ECCO SCORE très bon (87) notamment grâce à son emplacement idéal favorisant la mobilité douce, la reconversion d'un ancien site industriel duquel divers matériaux ont été récupérés lors de la déconstruction, une PEB A visée et de nombreux espaces communs (intérieur & extérieur) pour les futurs occupants. * Les indicateurs financiers du projet, notamment la marge brute de 30 %. * Le permis unique a été obtenu en 2021 pour le projet Chantrenne. * Les fonds seront libérés en deux tranches : 750 000 € pour l'acquisition du terrain et le solde de la levée de fonds sera libéré sur base des factures de la phase de construction du projet Chantrenne. * La construction et la commercialisation du projet seront réalisées en deux phases.	* Au moment de la préparation de la campagne, aucun accord de prêt bancaire n'a encore été obtenu pour la phase de construction. * Le projet Chantrenne sera financé par un taux d'endettement élevé. Le ratio loan-to-value du projet est de 84%. En outre, les préventes représentent 36% de la structure de financement globale du projet. * Le Porteur de projet dispose de la faculté de rembourser anticipativement son emprunt obligataire. * Prêt Bullet

ecco nova
SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY

Ecco Score Immobilier

Critère	Valeur	Points	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	NA	30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge	NA	35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse	NA	40	
Rénovation légère (chassis)	NA	40	
Démolition / reconstruction neuve	OUI	45	Chantrenne a pour objet la reconversion d'un ancien site industriel construit à la fin du XIXème siècle.
Réhausse de bâtiment	NA	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	NA	55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	8,5	8,5	Nivelles est idéalement située en province du Brabant Wallon. Ville conviviale à taille humaine, entourée de nature, Nivelles offre une qualitéde vie exceptionnelle à tous ses résidents et visiteurs. Situé à proximité du centre historique de la cité, avec la collégiale Sainte Gertrude, le Waux-Hall, les boutiques et restaurants, Chantrenne permet de profiter pleinement de la vie commerçante, sociale et culturelle locale. Se déplacer à pied ou àvélo devient une évidence. Toutes les solutions de transports publics se trouvent à proximité. A 400 m, la gare de Nivelles permet des connections rapides TEC, RER et IC pour les navetteurs.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	OUI	5	Parkings à vélos
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	OUI	10	Respect des exigences les plus rigoureuses en termes de qualité, de performances énergétiques (PEB majoritairement de classe A) et de durabilité.
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)	NA	5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)	NA	0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	OUI	5	Le projet comprendra les éléments suivants pour la gestion des eaux pluviales : * Stockage sur toiture plate végétalisée * Citerne de temporisation au niveau de chaque maison unifamiliale * Deux bassins d'orage (capacité de 20m³ et 105m³)
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	OUI	10	Divers matériaux ont été récupérés lors de la déconstruction des anciens bâtiments industriels.
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%	NA	0	
Bon ou supérieur à 45%	NA	10	
Très bon ou upérieur à 55%	NA	20	
Excellent ou supérieur à 65%	NA	30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%	NA	40	

SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	OUI	5	Nombreux espaces extérieurs communs (un potager commun & jardins partagés)
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	OUI	3	Une salle commune est prévue dans le batiment C.
Mise en location à une agence immobilière sociale	NA	10	
GOUVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale	NA	10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	NA	10	

Ecco score	**92**	**Excellent**

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