

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.

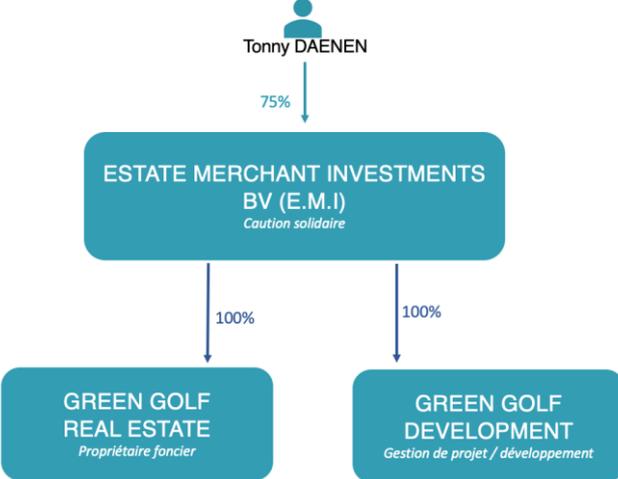
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque 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 00023032
Porteur de projet et nom du projet	GREEN GOLF DEVELOPMENT SRL / Golf Village II
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 2.000.000 €, à été atteint en date du 30 janvier 2024. Le montant maximum à lever est de 2.500.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 31 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	<p>La société à responsabilité limitée de droit belge GREEN GOLF DEVELOPMENT, société en formation dont le siège social se situera à 4000 Liège, Rue des Petites Roches 113/3 (le Porteur de Projet).</p> <p>La société à responsabilité limitée de droit belge GREEN GOLF REAL ESTATE, société en formation dont le siège social se situera à 4000 Liège, Rue des Petites Roches 113/3 (le Codébiteur).</p>

Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée (SRL)	
Coordonnées	Site web : / Adresse du siège statutaire : Rue des Petites Roches 113/3, 4040 Herstal Adresse électronique : / Numéro de téléphone : /	
Propriété	 <pre> graph TD A[Tonny DAENEN] -- 75% --> B[ESTATE MERCHANT INVESTMENTS BV (E.M.I) Caution solidaire] B -- 100% --> C[GREEN GOLF REAL ESTATE Propriétaire foncier] B -- 100% --> D[GREEN GOLF DEVELOPMENT Gestion de projet / développement] </pre>	Les sociétés Green Golf Development et Green Golf Real Estate, sociétés en formation, seront détenues à 100% par Estate Merchant Investments BV (EMI), elle-même détenue à 75% par Tonny Daenen.
Direction	L'administrateur de GREEN GOLF DEVELOPMENT est ESTATE MERCHANT INVESTMENTS (BE.0860.983.381) représentée par Monsieur Tonny DAENEN.	
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Tonny Daenen, en tant qu'administrateur, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Tonny Daenen est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.</p> <p>Monsieur Tonny Daenen, Administrateur et fondateur de Green Golf Development, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets, l'emprunteur et le garant.</p> <p>«La déclaration de Tonny Daenen par laquelle il assume 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>Green Golf Development et Green Golf Real Estate sont deux sociétés de projet qui seront constituées en vue d'assumer le portage du projet Golf Village II décrit au point A-f).</p> <p>Green Golf Development et Green Golf Real Estate sont deux sociétés filles de la société Estate Merchant Investments en abrégé E.M.I.. E.M.I. est une société de promotion immobilière fondée en 2003 par Monsieur Tonny Daenen, passionné d'immobilier et ancien collaborateur au sein de l'agence immobilière DYNAMIC INVEST à GENK.</p> <p>Parmi les références de Tonny Daenen, on retrouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La transformation d'un ancien SPAR en 3 appartements à Zutendaal • La rénovation d'une ancienne ferme à Vliermaal (Kortesseem) • La restauration d'une ferme en carré à Berbroek (Herck-de-Stad) et reconversion en 6 appartements • La restauration intégrale du Château de Bernalmont, de l'état de ruine après incendie avant 2008, jusqu'à la construction de l'immeuble composé de 14 appartements résidentiel. • Le développement du projet Golf Village I, voisin immédiat du golf du Bernalmont : 18 maisons unifamiliales et une résidence de 6 appartements. 	
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Green Golf Development et Green Golf Real Estate sont deux sociétés en formation et ne disposent donc pas de comptes publiés.</p>	
e)	<p>Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années</p> <p>Green Golf Development et Green Golf Real Estate sont deux sociétés en formation et ne disposent donc pas de ratios financiers passés.</p>	
f)	<p>Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques</p> <p>Le projet Golf Village II consiste en un développement résidentiel d'un ensemble de 10 maisons et 63 appartements répartis en 6 immeubles dans un quartier privilégié situé autour du château de Bernalmont à Herstal. Le permis d'urbanisation (anciennement appelé permis de lotir) a été délivré par la ville d'Herstal et la commercialisation des terrains est entamée. Un permis d'urbanisme pour chaque parcelle sera demandé par les acquéreurs lors de chaque acquisition.</p> <p>La société GREEN GOLF DEVELOPMENT, filiale d'E.M.I., sollicite les Ecco-investisseurs pour un montant de 2.500.000 € afin de participer au rachat du permis d'urbanisation du projet Golf Village II à sa société mère EMI, d'apporter le cautionnement exigé par la ville d'Herstal, de financer partiellement les travaux d'urbanisation du site et de financer la réalisation d'un verger en lieu et place du lot 17. Le complément de financement nécessaire sera apporté par le Porteur de Projet au fur à mesure des ventes de terrains. Le fruit de ces ventes sera séquestré sur un compte centralisateur sur lequel Ecco Nova Finance validera les flux de paiement afin de s'assurer qu'ils soient destinés soit aux travaux d'urbanisation, soit à la réalisation du verger, soit au remboursement anticipé.</p>	

En garantie des engagements de GREEN GOLF Development, la société sœur Green Golf Real Estate (société foncière) octroie à Ecco Nova Finance une **sûreté hypothécaire en premier rang** sur les parcelles à commercialiser de Golf village I et Golf village II, terrains décrits au point D. f.

Green Golf Development et Green Golf Real Estate sont codébitrices et leurs emplois et ressources sont les suivants :

EMPLOIS			RESSOURCES		
Rachat du permis d'urbanisation	29%	€ 1.500.000	Terrains apportés en nature (Golf Village I & II)	41%	€ 2.150.000
Cautionnement exigé par la Ville d'Herstal	12%	€ 645.000	Prêt Ecco Nova	48%	€ 2.500.000
Terrains apportés en nature (Golf Village I & II)	41%	€ 2.150.000	Apport du porteur de projet**	11%	€ 585.000
Frais financiers*	6%	€ 325.000			
Réalisation du verger (Golf Village I & II)	1%	€ 65.000			
Coût des travaux d'urbanisation des terrains	11%	€ 550.000			
TOTAL	100%	€ 5.235.000	TOTAL	100%	€ 5.235.000

* Frais financiers : Cet emploi reprend la première année du paiement des intérêts du prêt ECCO NOVA et les success fees d'ECCO NOVA.

** Apport du porteur de projet : L'apport se matérialisera par les premières ventes de terrain. Son utilisation servira à compléter le financement des travaux de viabilisation et la réalisation du verger.

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 : 2.000.000 € 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 Projet et le prestataire de financement participatif (Ecco Nova) n'ont pas encore proposé d'offres pour ce Projet ni pour des projets antérieurs du groupe.
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 30 novembre 2023 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 31 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 30 janvier 2024.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a) 2.500.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif L'apport en fonds propre du porteur de projet se matérialisera par l'apport en nature des terrains décrits au point D.f. à la société Green Golf Real Estate, société en formation (le Codébitrice). La valeur de cet apport a fait l'objet d'une évaluation par un réviseur d'entreprise et s'élève à 2.500.000 €.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif NA.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risques liés au projet Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: <ul style="list-style-type: none"> • risques liés aux travaux de viabilisation • risque de commercialisation • risque administratif
Type 2	Risques liés au secteur

	<p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • risque lié à la situation du marché de l'immobilier qui pourrait voir évoluer les prix de vente prévisionnels des parcelles à la baisse • risque lié à la hausse des taux d'intérêt qui affecte la capacité d'emprunt des acquéreurs ce qui pourrait entraîner une diminution des prix de vente par rapport aux prévisions
Type 3	<p>Risque de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • une (profonde) modification du contexte macro-économique • une mauvaise gestion • un manque d'expérience • de la fraude • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial • une trésorerie insuffisante • une diminution significative des prix de vente prévisionnels des parcelles • une augmentation significative du temps de commercialisation qui engendrerait une augmentation incontrôlée des frais financiers
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</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> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prêt Bullet • absence de diversification • faculté / obligation de remboursement anticipé

Afin de mitiger ces risques, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par une sûreté hypothécaire en premier rang sur les parcelles à commercialiser de Golf village I et Golf village II, terrains tels que décrits au point D.f..

Vous trouverez en annexe 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 : 2.500.000 €.</p> <p>Rang et subordination des obligations émises :</p>
-----------	--------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		Contrairement aux opportunités généralement proposées sur Ecco Nova, ce prêt n'est pas subordonné à un crédit bancaire mais le remplace et bénéficie donc du même type de garanties hypothécaires que celles pratiquées par les banques (cf. point D-f) ci-dessous). Durée du prêt : 36 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 : <ol style="list-style-type: none"> 1. L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 2.000.000€, au terme de la Période de souscription (<i>le seuil de réussite a été atteint</i>) 2. La prise des sûretés hypothécaires (<i>actes fixés au mardi 5 mars 2024</i>) 3. La signature de l'acte de caution par ESTATE MERCHANT INVESTMENTS BV 4. L'acte de constitution des sociétés (GREEN GOLF REAL ESTATE, GREEN GOLF Development) (<i>actes fixés au mardi 5 mars 2024</i>) Ces conditions seront levées au plus tard le 31/03/2024. 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) Emprunteur : GREEN GOLF DEVELOPMENT SRL Codébiteur : GREEN GOLF REAL ESTATE SRL (propriétaire des terrains mis en garantie) Caution solidaire : Estate Merchant Investments BV (BE.0860.983.381) Tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Une inscription hypothécaire en premier rang pour un montant de 500.000 € en principal, 100.000 € d'accessoires et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les terrains cités ci-dessous ; ➤ Un mandat hypothécaire à concurrence de 2.000.000€, majorés des frais accessoires et de trois années d'intérêts sur les terrains cités ci-dessous ; <u>Terrains mis en garantie hypothécaire :</u> <p style="text-align: center;">Herstal – 3^{ème} division</p> Lotissement rue Henri Nottet, cadastré section E, numéros 1432W3, 1432Z3, 1432A4, 1432B4, 1432C4, 1432D4, 1432E4, 1432F4, 1432G4, 1432H4, 1432K4, 1432L4 dont la propriété de détention appartient à « GREEN GOLF REAL ESTATE » : Le lot numéro trois (3), numéro six (6), numéro sept (7), numéro huit (8), numéro neuf (9), numéro dix (10), numéro onze (11), numéro douze (12), numéro treize (13) numéro quatorze (14), numéro quinze (15), numéro seize (16) et cinquante et un/soixante-troisièmes (51/63) du lot numéro dix-sept (17). <p style="text-align: center;">Ville de Liège – 12^{ème} division</p> Lotissement rue des Petites Roches, cadastré section C, numéros 119A2 P0000, 0125H P0000, 0119F P0000, 0119G P0000 et 0114V P0000 dont la propriété de détention appartient à « GREEN GOLF REAL ESTATE » : Le lot numéro quatre (4), numéro cinq (5), numéro six (6), numéro quatorze (14) et numéro seize (16). <ul style="list-style-type: none"> ➤ L'engagement du Porteur de projets de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux garanties précitées au profit de tiers sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ECCO NOVA FINANCE. ➤ La caution solidaire et indivisible de ESTATE MERCHANT INVESTMENTS BV à concurrence du montant du Prêt en principal à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé. ➤ L'engagement de GREEN GOLF REAL ESTATE 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 la GREEN GOLF REAL ESTATE 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. 	
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 7,50 %.
		En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard

	<p>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	01/02/2024 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>01/02/2027</p> <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 01/02/2024 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u></p> <p>Green Golf Development 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 Green Golf Development 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 Green Golf Development, 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> <p>Le Porteur de projets sera, en outre, redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de emploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé à Partie D.h.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u></p> <p>GREEN GOLF DEVELOPMENT doit rembourser le prêt anticipativement au fur et à mesure de la mainlevée des sûretés accordées par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE consécutive aux ventes des parcelles.</p> <p>Dans le respect de cette règle, en cas de vente des terrains affectés en hypothèque, 97% du produit de la vente sera versé par le notaire sur un compte communiqué par ECCO NOVA FINANCE qui pourra rembourser (partiellement) anticipativement le prêt ou utiliser le produit de la vente pour payer les travaux en cours (urbanisation et réalisation du verger) sur base de factures.</p> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets, le Porteur de projets ne sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'aucune indemnité de emploi.</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/golf-village-ii
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 :

- I. Échéancier de remboursement indicatif
- II. 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
- III. Scoring de risque associé à l'offre
- IV. ECCO SCORE

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	7,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-02-24	€ 0,00			€ 1.000
01-02-25	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-02-26	€ 75,00	€ 75,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-02-27	€ 1.075,00	€ 75,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.225,00	€ 225,00	€ 1.000,00	

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Tonny Daenen, 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 28/02/2024 à LIEGE.....

Nom, Prénom

Tonny Daenen

Signature

Tonny Daenen
Tonny Daenen (Feb 28, 2024 17:01 GMT+1)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "GOLF VILLAGE II" ETABLI EN DATE DU 28/11/2023

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.

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.

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,



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 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 (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 représentées ci-dessous.

Ces fourchettes sont régulièrement mises 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 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 (E.M.I.)							
	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		Evaluation propre à Ecco Nova		L'administrateur du porteur de projet est Tony Daenen. Il a permis la réalisation de golf village I, 67% des parcelles à vendre ont été vendues. La société bénéficiera de l'aide des équipes de la maison-mère. Le mise en place du projet a été accompagnée par un conseiller financier, Christian Pezzin.	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Donnée issue du management		Tony Daenen détient 75% de la société mère EMI	1	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		Evaluation propre à Ecco Nova		Très peu d'impacts macroéconomiques sur le projet. Détenation uniquement des terrains pour revente	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Donnée publique			5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			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 âge de la société mère en cas de SPV		Donnée publique		EMI, la société mère a été constituée en 2003	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
Parts de marché		Evaluation propre à Ecco Nova		Petite entreprise du secteur	1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Evaluation propre à Ecco Nova			2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova			3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	2,98						

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise (E.M.I)							
	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)	101.115 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021	SPV (porteur de projet) récemment constituée.	0	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)
	606.017 €		31/12/2022				
	305.265 €		30/09/2023				
	371.384 €						
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	16,1%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021	SPV (porteur de projet) récemment constituée.	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
	21,0%		31/12/2022				
	25,0%		30/09/2023				
	20,7%						
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	-11,6%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021	SPV (porteur de projet) récemment constituée.	2	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
	16,7%		31/12/2022				
	38,7%		30/09/2023				
	14,6%						
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	-0,7%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021	SPV (porteur de projet) récemment constituée.	1	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
	1,6%		31/12/2022				
	2,6%		30/09/2023				
	1,2%						
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	1,35	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021	SPV (porteur de projet) récemment constituée.	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
	1,40		31/12/2022				
	1,50		30/09/2023				
	1,42						
SCORE TOTAL					1,91		
Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues (NA)							
	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)	0,0%	Evaluation propre à Ecco Nova		SPV (porteur de projet) récemment constituée		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	0,0%	Evaluation propre à Ecco Nova		SPV (porteur de projet) récemment constituée		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					0,00		
Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de projet financé		Donnée publique		Immobilier - portage foncier donc sans risque de construction d'où une majoration du score	4	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet		Evaluation propre à Ecco Nova		Avec permis d'urbanisation + démarches complémentaires nécessaires pour obtenir le permis de construire	3	10	Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova		Deux SPV créées. Apport en nature de la maison-mère à la fille.	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)	41,9%	Evaluation propre à Ecco Nova			5	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	46,2%	Evaluation propre à Ecco Nova			3	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		Evaluation propre à Ecco Nova					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	71,0%	Evaluation propre à Ecco Nova		Post viabilisation	3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	89,0%	Evaluation propre à Ecco Nova		Frais financiers inclus	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)	144%	Evaluation propre à Ecco Nova			5	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				Une partie des frais de viabilisation et des frais financiers sera couverte par les premières ventes de parcelles	1	5	
Niveau de commercialisation	33,3%	Evaluation propre à Ecco Nova		10 lots vendus sur 19 de GV1 et 2 sur 17 de GV2. Au total, 12 lots vendus sur 36.	3	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	3,60						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova		Les fonds vont permettre le rachat d'un permis d'urbanisation, le mise en place d'un verger, le dépôt d'une caution. L'utilisation des fonds est claire et crée de la valeur.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Prêt Bullet	Evaluation propre à Ecco Nova			2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois	Evaluation propre à Ecco Nova			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	3,45						

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

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Taux de garantie du capital						1	Valeur = taux de garantie / 20
SCORE TOTAL	0,00						

Evaluation de la robustesse du garant, la société E.M.I

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de garantie				Caution solidaire	1	5	
Ratio fonds propres / montant prêté	32,1%					10	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	42					3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	100%					10	
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		Donnée issue d'un rapport tiers indépendant		Hypothèque de premier rang	5	5	Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	71,0%	Evaluation propre à Ecco Nova		La valeur nette des terrains donnés en garantie (non viabilisés) est estimée à environ 3.500.000 € sur base des transactions sur les terrains déjà vendus	4	10	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		Evaluation propre à Ecco Nova		Terrain liquide à l'unité, la quantité réduit la liquidité totale.	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie		Donnée publique		Les prix des terrains restent stables en Belgique	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,80						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	2,98	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	1,91	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise	0,00	0	Approche proche (SPV) donc projections entreprise pas pertinentes
Score du projet	3,60	5	Consolidé (GGD & GGRE)
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	E.M.I se porte garant mais pas de bonus attribué
Score de la valeur de la garantie	3,80	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,66		

SCORING DE RISQUE

2

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le DD/MM/YYYY)

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 3 mois d'indemnités de emploi
24 à 36 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de emploi
+ 36 mois	NA

OPPORTUNITES	MENACES
<p>*Augmentation constante de la valeur des terrains (3,2% en 2023 en Wallonie).</p>	<p>*Hausse des taux d'intérêts. *En Wallonie, il y a une baisse de 20,5% sur la vente des terrains à bâtir sur le 1er semestre 2023.</p>
FORCES	FAIBLESSES
<p>* Une garantie forte (hypothèque de premier rang) avec un bon LTV de 71%.</p> <p>*Apport en nature de 2.350.000 € de la société-mère au codébiteur du prêt (Green Golf Real Estate)</p>	<p>*Les travaux de viabilisation doivent être achevés pour pouvoir revendre les lots 14, 15 et 16. Ces lots représentent en valeur moyenne près de 1,5M€ soit près de 40% de l'hypothèque.</p>

Critère	Score attribué	Score de référence	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	NA	30	
Nouvelle construction mixte sur terrain vierge	OUI	32,5	Mix entre maisons (semi-mitoyenne ou individuelles) et appartements.
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	NA	45	
Réhausse de bâtiment	NA	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	NA	55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	7,48	7,48	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	OUI	2	Mise à disposition de véhicules électriques partagés (Car sharing) pour les habitants de Golf Village II.
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	OUI	10	Futures nouvelles constructions atteindront des scores de PEB A/A+
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	NA	5	Mise en place d'un bassin d'orage (Golf Village II).
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	OUI	3	La plupart des maisons de Golf Village I sont construites en structure bois (bois certifié PEFC)
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 supérieur 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	3	Localisation privilégiée dans le haut d'Herstal dans un environnement particulièrement boisé.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	NA	10	
Mise en location à une agence immobilière sociale	OUI	3	La ville d'Herstal impose 10% de logements à disposition de l'A.I.S.
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	OUI	7	La mise en place d'un verger avec la plantation de pommiers et présence d'animaux sur ce verger. (budget de 65.000 € alloué et financé par la campagne)

Ecco score	68	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