

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 FCM22075
Porteur de projet et nom du projet	Promotis SRL / Promotis 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 est de 550.000 € et le montant maximum à lever est de 600.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 31 décembre 2023, avec une extension possible jusqu'au 14 janvier 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 : PROMOTIS SRL Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0834.977.087
	Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée (SRL)



Coordonnées	Site web : https://www.promotis.be/ Adresse du siège statutaire : Rue G. Villers 16, 1367 Ramillies Adresse électronique : lpi@promotis.be Numéro de téléphone : +32 495 68 95 41
Propriété	 <p>Promotis est une société fondée en 2011 par Ludovic Pimpurniaux, l'unique fondateur et actionnaire de l'entreprise.</p>
Direction	L'administrateur de Promotis est M. Ludovic Pimpurniaux.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Ludovic Pimpurniaux déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.</p> <p>Monsieur Ludovic Pimpurniaux, administrateur et fondateur de Promotis, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.</p> <p>La déclaration de Ludovic Pimpurniaux, 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 II].»</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>PROMOTIS est une société de promotion immobilière basée à Ramillies dans le Brabant Wallon. PROMOTIS assure le développement de permis, la maîtrise d'ouvrage, la gestion et la commercialisation des projets, tandis que la construction est sous-traitée à des entrepreneurs locaux. Promotis développe principalement des projets résidentiels de type immeuble à appartement, et projet d'habitat groupé de maisons.</p> <p>Parmi les références de Promotis, on retrouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le projet Margaux de 8 appartements à Andenne • Le projet Sarts de 2 maisons • Le projet Stud de 1 maison • Le projet Velaine de 4 maisons • Le projet Les Eperviers de 17 appartements à Forville.
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Les états financiers du dernier exercice sont disponibles via l'hyperlien suivant : LIEN.</p> <p>Ces états financiers se rapportent à l'exercice 2022 et n'ont pas été vérifiés par un commissaire ni soumis à un examen indépendant.</p>

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

	Année -3 31/12/2020	Année -2 31/12/2021	Année -1 31/12/2022
i) Chiffre d'affaires	982.139 €	1.716.445 €	5.300.881 €
ii) Bénéfice net annuel	(15.872) €	(102.568) €	483.671 €
iii) Actif total	1.268.439 €	3.290.297 €	1.760.218 €
iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	(2.428) €	(43.884) €	718.311 €
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	Fonds propres : 152.417 € Dettes : 1.116.022 € Solvabilité (%) : 12%	Fonds propres : 49.849 € Dettes : 3.240.448 € Solvabilité (%) : 2%	Fonds propres : 533.520 € Dettes : 1.226.697 € Solvabilité (%) : 30%
vi) Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	8,86	1,38	3,39
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	(3.607) €	(45.507) €	712.713 €
viii) Rendement des capitaux propres	-10 %	-206%	91%
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	0%	0%

La société Promotis a commencé la construction d'une résidence à Forville (Les Eperviers) en 2020, dont les revenus sont visibles au 31/12/2022.

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

Le projet **Foris Villa** consiste à démolir une ancienne maison et 2 hangars pour ensuite reconstruire un immeuble résidentiel composé de 15 appartements, 2 espaces commerciaux et un cabinet pour professions libérales.

Le projet **Artémis** consiste à démolir une ancienne maison pour ensuite construire une résidence de 18 appartements à Leuze.

	Foris Villa	Artémis
Ecco Score	70	71
Permis	Libre de tous recours	Libre de tous recours
Statut commercialisation à 12/2023	50% des appartements sont réservés	La commercialisation n'a pas encore débuté.
Cout acquisition foncier	598.818 €	534.000 €
Soit cout foncier / unité développée	33.268 €/unité	31.411,76 €/unité
Cout construction	3.025.929 €	2.981.221 €
Soit cout construction / m ²	1.161 €/m ²	1.122 €/m ²
Valeur vénale	4.907.924 €	5.015.207 €
Soit une valeur de vente moyenne / m ²	2.871 €/m ²	2.991 €/m ²
Marge brute visée	27%	36%

La société Promotis sollicite les Ecco-investisseurs pour un montant total de 600.000 € afin de financer partiellement ses deux projets immobiliers à Forville & Leuze.

BUDGET			SOURCES DE FINANCEMENT		
Foncier	1.132.818 €	13%	Fonds propres	1.077.191 €	13 %
Coût total des travaux	6.007.150 €	70%	Comptes courants	276.872 €	3 %
Imprévus	220.500 €	3%	RDA	210.000 €	2%
Honoraires divers	198.540 €	2%	Ecco Nova	600.000 €	7 %
Frais de gestion & frais financiers	768.241 €	9%	Crédits bancaires	6.396.000 €	74 %
Réserve de trésorerie	232.816 €	3%			
TOTAL	8.560.063 €	100%	TOTAL	8.560.063 €	100%

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	550.000 €								
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										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'offre et d'instruments proposés</th> <th>Date d'achèvement</th> <th>Montant levé/emprunté et montant cible</th> <th>Autres informations pertinentes, le cas échéant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prêt standardisé avec faculté de remboursement anticipé</td> <td>Remboursé en juin 2022</td> <td>250.000 €</td> <td>Lien vers la campagne : https://www.econova.com/fr/projet/les-eperviers</td> </tr> </tbody> </table>			Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant	Prêt standardisé avec faculté de remboursement anticipé	Remboursé en juin 2022	250.000 €	Lien vers la campagne : https://www.econova.com/fr/projet/les-eperviers
Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant							
Prêt standardisé avec faculté de remboursement anticipé	Remboursé en juin 2022	250.000 €	Lien vers la campagne : https://www.econova.com/fr/projet/les-eperviers							
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	<p>La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 8 décembre 2023 à 12h00.</p> <p>La date de clôture de l'offre est fixée au 31 décembre 2023 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 14 janvier 2024 à 23h59 si le seuil de réussite (550.000 €) est atteint le 31 décembre 2023 à 23h59.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>								
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 31/12/2023 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payés par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>								
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	600.000 €								
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	<p>Les fonds propres comptables au 30/09/2023 s'élèvent à 473.743 € auxquels s'ajoutent 37.522 €, soit un total de 511.265 €.</p> <p>Au 30/09/2023, le Porteur de projets a consenti le total de 382.670 € dans les projets Foris Villa & Artémis.</p> <p>Avec l'apport en refinancement participatif, il résultera que 76.135 € seront consentis en tête dans les projets Foris Villa & Artémis.</p> <p>Une réserve de trésorerie de 232.816 € sera maintenue à disposition des projets Foris Villa & Artémis ou pourra être dédiée à des frais de développement de nouveaux projets.</p> <p>768.241 € seront consentis sous forme de paiement des différents frais financiers et fonctionnement au cours des projets sur base de l'hypothèse d'une durée de construction & commercialisation de 3 ans.</p>								
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	<p>Au 30/09/2023, la société Promotis SRL déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que ses capitaux propres s'élèvent à 473.743 €. • Que son endettement s'élève à 1.831.487 €, dont 912.966 € long terme (dettes bancaires) et 918.521 € court terme (dette à long terme échéant dans l'année, dettes commerciales, comptes de régularisation, autres dettes). <p>Cette offre de crowdfunding et les dettes bancaires des phases construction augmenteront encore le taux d'endettement (à 7.592.487 €).</p>								

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	<p>Risques liés au projet</p> <p>Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 de commercialisation
Type 2	<p>Risques liés au secteur</p> <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"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier qui pourrait voir évoluer les prix de vente prévisionnels des appartements/ espaces commerciaux/ cabinet d'une profession libérale. • Risques liés 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>Risques 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 ; • Les bénéficiaires de la vente du projet Foris Villa permettront à Promotis de rembourser les frais de financement et les prêts bancaires. Une augmentation significative du temps de commercialisation pourrait engendrer une augmentation incontrôlée des frais financiers et une incapacité à payer les frais financiers / rembourser les prêts bancaires.
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'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</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

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 : 600.000 €</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u> Le remboursement de l'obligation est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires de Promotis.</p> <p>Le remboursement de l'obligation dispose d'un rang égal (pari passu) aux autres prêts subordonnés (276.872 €).</p> <p>Durée de l'obligation : 36 mois.</p>
b)	Prix de souscription	<p>La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €.</p> <p>La valeur minimale de souscription est de 500 €.</p> <p>La valeur maximale de souscription est de 50.000 €.</p>

c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée.
d)	Conditions de souscription et de paiement	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 : <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 550.000 €, au terme de la Période de souscription. 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) NA	
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 9,00 %. Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu. 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	01/02/2024 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)	01/02/2027 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 01/02/2024 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. <u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Promotis dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement. 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 Promotis 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 Promotis, de cette clause de remboursement anticipé engendra 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. 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. Le Porteur de projets sera, en outre, redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de emploi équivalente à un mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé à Partie D.h. <u>Obligation de remboursement anticipé :</u> Promotis aura l'obligation de rembourser anticipativement totalement l'obligation qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure du remboursement des investisseurs subordonnés (comptes courants)

	<p>L'emprunteur s'engage à ne pas rembourser d'autres prêts des investisseurs subordonnés avant d'avoir remboursé ECCO NOVA FINANCE en totalité. Dans le cas où l'emprunteur déciderait de rembourser un des prêteurs subordonnés, l'emprunteur aura l'obligation de rembourser également ECCO NOVA FINANCE.</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/promotis-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 :

- Échéancier de remboursement indicatif
- Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- Scoring de risque associé à l'offre
- Ecco Score

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

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

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/02/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/02/2025	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/02/2026	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/02/2027	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

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

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Ludovic Pimpurniaux, administrateur et fondateur de Promotis, 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 Dec 7, 2023 à Gérompont

Nom, Prénom

Ludovic Pimpurniaux

Signature



Ludovic Pimpurniaux (Dec 7, 2023 16:29 GMT+1)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "PROMOTIS II" ETABLI EN DATE DU 07/12/2023

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 européenne (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 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 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.

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 complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Expérience et diversité de l'actionnariat de l'entreprise		Donnée issue du management		Ludovic Pimpurniaux détient 100% de la société.	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		Evaluation propre à Ecco Nova		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		Donnée publique			5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova		Promotis a développé des projets qualitatifs - Bonne réputation	4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	12 ans	Donnée publique		°30/03/2011	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		Evaluation propre à Ecco Nova			2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Potentiel de croissance du marché anticipé	Evaluation propre à Ecco Nova		Demande constante de logements neufs et prêts à vivre	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	Evaluation propre à Ecco Nova		Marché concurrentiel	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL				3,40		

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	982.139 € 1.716.445 € 5.300.881 € 2.666.488 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2020 31/12/2021 31/12/2022		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) -	12,0% 1,5% 30,3% 14,6%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2020 31/12/2021 31/12/2022		2	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)	-0,2% -2,6% 13,6% 8,4%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2020 31/12/2021 31/12/2022	Les pas ont été adaptés au secteur de l'entreprise financée.	2	10	Jusqu'à 5% = 1 ; 5 à 10% = 2 ; 10% à 15% = 3 ; 15% à 25% = 4 ; +25% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	-1,3% -3,1% 27,5% 7,7%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2020 31/12/2021 31/12/2022		2	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)	8,86 1,38 3,39 4,54	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2020 31/12/2021 31/12/2022		5	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
SCORE TOTAL				2,63			

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

	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)	6,3%			Le ratio de solvabilité a été calculé sur la base de la situation comptable au 30/09/2023, les emprunts bancaires pour la phase de construction des deux projets et l'emprunt obligataire émis par Ecco Nova Finance.	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	36,8%				2	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				1,33			

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	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Type de projet financé	Immobilier	Donnée publique			3	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet		Evaluation propre à Ecco Nova		Avec permis	5	10	Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova		Pas de complexité	5	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)	5%	Evaluation propre à Ecco Nova		Le ratio au niveau de l'entreprise (coporate) s'élève en ce moment à 6,3 %. Le Porteur de projets s'engage à ne pas investir dans de nouveaux projets qui feraient passer le ratio de solvabilité sous les 5%.	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	36,8%	Evaluation propre à Ecco Nova		Ratio au niveau de l'entreprise (coporate)	2	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	31,28%	Evaluation propre à Ecco Nova			3	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	75,4%	Evaluation propre à Ecco Nova			2	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	97,3%	Evaluation propre à Ecco Nova			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.	126,0%	Evaluation propre à Ecco Nova			4	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	102,8%	Evaluation propre à Ecco Nova					
Niveau de commercialisation	0,0%	Evaluation propre à Ecco Nova		Au moment de la rédaction de la campagne, Promotis a déjà quelques réservations pour la vente du projet Forville.	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: Bon	3	5	
SCORE TOTAL	2,82						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Commentaires
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova		Les fonds serviront à financer partiellement la phase de construction du projet.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	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
Période de grâce sur intérêts				Les intérêts sur le prêt commencent à courir le 01/02/2024.			
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					0	1	Valeur = taux de garantie / 20

SCORE TOTAL	0,00						
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						5	
Ratio fonds propres / montant prêté						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						3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert						10	Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	0,00						
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						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				DONNER APPRECIATION VALEUR ACTIF (Cf. article 10 RTS)		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						5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie						5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	0,00						
Synthèse des critères d'évaluation							
					Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché					3,40	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise					2,63	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise					1,33	0	Voir score du projet
Score du projet					2,82	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	3,01						

Catégorie de risque

3

Catégorisation du risque et correspondance des taux

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



Ecco Score Immobilier

PROJET	FORIS VILLA	ARTÉMIS		
Critère	Valeur	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)				
1. Type de construction				
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge			30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge			35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse			40	
Rénovation légère			42	
Démolition / reconstruction neuve	45	45	45	<p>FORIS VILLA: Démolition d'une maison et de 2 hangars - Construction d'un ensemble de 15 appartements, de 2 surfaces commerciales et 1 cabinet pour profession libérale</p> <p>ARTÉMIS: Démolition d'une ancienne maison et construction d'une résidence de 18 appartements</p>
Réhausse de bâtiment			50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)			55	
2. Mobilité				
Mobi score ou score de mobilité Realo	5,7	6,5	6,1	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	4	4	5	Locaux vélos
3. Energie				
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	10	Qzen, A+
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)			5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)			0	
4. Gestion de l'eau				
Gestion intelligente de l'eau de pluie	1	1	3	<p>FORIS VILLA: Citernes de récupération d'eaux de pluie de capacité suffisante seront placées et alimenteront les communs.</p> <p>ARTÉMIS: Les eaux pluviales sont stockées dans deux citernes.</p>
5. Méthode de construction				
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables			10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)				
Inférieur à 45%			0	
Bon ou supérieur à 45%			10	
Très bon ou supérieur à 55%			20	
Excellent ou supérieur à 65%			30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%			40	
SOCIAL (S)				
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	3	3	3	Un jardin commun avec pelouse, plantation indigène, plate bande arbustive.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)			10	
Mise en location à une agence immobilière sociale	1	1	10	<p>FORIS VILLA & ARTEMIS: Un logement de minimum deux chambres sera mis à disposition de l'AIS Andenne - Ciney pour une durée de 10 ans à dater de la fin des travaux</p>
GOVERNANCE (G)				
Profil de l'emprunteur				
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale			10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance			10	

	FORIS VILLA	ARTÉMIS	MOYENNE	
Ecco score	70	71	70	Bon

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