

FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 FCM23-064

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 FCM23-064
Porteur de projet et nom du projet	MOTOWN PROJECT HOLDING II (0766.827.164) / MOTOWN
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 1.000.000 € et le montant maximum à lever est de 2.000.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 31 mars 2024, avec une extension possible jusqu'au 30 avril 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 : Motown Project Holding II (ci-après « MPH II ») Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0766.827.164
	Forme juridique	Société anonyme (SA)
	Coordonnées	Site web : https://www.motown.be/fr/home Adresse du siège statutaire : Avenue Louise 489, 1050 BRUXELLES Adresse électronique : hello@motown.be Numéro de téléphone : +32 2 626 15 26

Propriété	<pre> graph TD MREH[Motown Real Estate Holding SA (MREH)] -- 100% --> MPHII[Motown Project Holding II SA (MPH II)] MPHII -- 100% --> MTL[Motown Trône Land SRL] MPHII -- 100% --> MTC[Motown Trône Construct SRL] MPHII -- 100% --> MTH[Motown Thines SA] MPHII -- 85% --> MSI[Motown Schoten Invest SPRL] MPHII -- 50% --> SV[Schoten Vaart SA] MPHII -- 50% --> MK[Motown Kanaal SA] SV -- 50% --> MK </pre>	<p>Date de dernier transfert de propriété : 16/04/21 (lors de la constitution de la société).</p> <p>La société Motown Project Holding II SA (MPH II) est détenue à 100% par Motown Real Estate Holding SA.</p> <p>Les sociétés détenues par MPH II sont les SPVs pour les 4 projets immobiliers : Trône, Thines, Schoten et Kanaal.</p>
Direction	La SRL GLH est l'administrateur de MPH II, avec Lionel Hepner comme représentant permanent.	
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Lionel Hepner (représentant de GLH SRL, administrateur de MPH II) 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 Lionel Hepner, représentant de GLH SRL, administrateur de MPH II, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.</p> <p>La déclaration de Lionel Hepner, 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>Activité de holding pour une partie des projets en portefeuille du groupe Motown (nom commercial).</p> <p>Motown est un développeur immobilier bruxellois, fondé en 2017 par 4 professionnels de l'immobilier : Olivier GOLDBERG, Lionel HEPNER, Alon AMAR & Denis VANDAMME.</p> <p>Motown développe des projets de grande envergure en Belgique, ayant actuellement 5 projets en développement (en phase d'obtention de permis) et trois projets en cours de construction.</p> <p>Constituée en avril 2021, MPH II est une société détenant des participations dans des sociétés développant 4 projets de développement immobilier résidentiel à Ixelles (Trône), Nivelles (Thines), Anvers (Schoten Vaart) & Hasselt (Kanaal).</p>	
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Les états financiers de l'exercice 2021 et 2022 sont disponibles via l'hyperlien suivant : LIEN.</p> <p>Ces états financiers se rapportent à l'exercice 2021 et 2022 et ont été vérifiés par Deloitte.</p>	

e) Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années*		
	Année -2 31/12/2021	Année -1 31/12/2022
i) Chiffre d'affaires	14.873.046,87 €	1.938.652,21 €
ii) Bénéfice net annuel	(949.300) €	(962.761) €
iii) Actif total	48.350.751 €	50.240.643 €
iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge brute : (94.306) € Bénéf. d'expl. : (737.306) € Bénéf. nette : (949.300) €	Marge brute : (11.072) € Bénéf. d'expl. : (572.646) € Bénéf. nette : (962.761) €
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP : 3.068.667,3 € Dettes* : 40.313.951,51 € Solvabilité (%) : 6,34% <i>*Les dettes incluent des prêts de Motown Real Estate Holding SA (actionnaire de MPH II) pour 16.200.081,02 €.</i>	CP : 2.134.047,99 € Dettes* : 43.172.252,57 € Solvabilité (%) : 4,25% <i>*Les dettes incluent des prêts de Motown Real Estate Holding SA (actionnaire de MPH II) pour 17.234.130,48 €.</i>
vi) Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	68,58	2,02
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	(280.761) €	(108.641) €
viii) Rendement des capitaux propres	-4,92% (prise en compte des capitaux propres (10/15) du Passif & les prêts de Motown Real Estate Holding SA)	-4,97% (prise en compte des capitaux propres (10/15) du Passif & les prêts de Motown Real Estate Holding SA)
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	8,54%	7,36%

*NOTE : MPH II a été constituée le 16 avril 2021. Les chiffres et ratios financiers ci-dessus ont été calculés sur base des états financiers consolidés de MPH II.

f) **Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques**
La présente offre (2.000.000 €) vise à soutenir le développement des projets immobiliers des filiales de MPH II. Les fonds seront utilisés afin de couvrir les frais de développement et la charge de la dette actuelle de MPH II et ses filiales en vue de l'obtention des permis d'urbanisme des différents projets.

	THINES	VAART	TRÔNE	KANAAL
Société dédiée au projet (filiale du Porteur de Projets)	Motown Thines SA	Motown Schoten Invest SPRL / Schoten Vaart SA	Motown Trone Land SRL / Motown Trone Construct SRL	Motown Kanaal SA
Localisation	Place des Déportés 12, 1400 Nivelles	Geuzenvelden-straat, 2900 Schoten	Rue du Trône 125, 1050 Ixelles	Kwakkelstraat/ Sasstraat, 3500 Hasselt
Programme	Démolition d'un site industriel, construction d'immeubles résidentiels et de commerces de proximité	Construction d'immeubles résidentiels	Redéveloppement d'immeubles en résidentiel/ bureaux	Redéveloppement d'un site en unités de bureaux pour PME et en kots étudiants
Permis urbanisme	En développement	En développement	En cours de rédaction	En développement

Le besoin global identifié par MPH II s'élève à 3.500.000 €, dont 1.500.000 € a déjà été octroyé en Décembre 2023 via un prêt de divers investisseurs privés, tous actionnaires de MREH, pari passu à la présente offre.

Le Porteur de Projets prévoit de rembourser le Prêt au travers d'un refinancement auprès de banques ou tout autre prêteur à l'occasion de l'obtention des permis d'urbanisme, libre de tout recours, des projets détenus par les filiales de MPH II.

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	1.000.000 €
	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 projets ou le prestataire de services de financement participatif n'a réalisé aucune offre antérieure pour le projet de crowdfunding.	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 7 février 2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 31 mars 2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 30 avril 2024 à 23h59 si le seuil de réussite (1.000.000 €) est atteint le 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	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 31/03/2024 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de réouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	2.000.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Sur base de la situation comptable au 31/10/2023, MREH SA (actionnaire de MPH II) a engagé 24.260.783,5 € dans la société MPH II, dont : - Capitaux propres (10/15) : 3.307.965,97 € ; - Autres dettes (17) : 20.952.817,57 €
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Au 31/10/2023, la société MPH II déclare : • Que ses capitaux propres (comptes 10/15) s'élèvent à 3.307.965,97 € ; • Que son endettement s'élève à 32.004.757,1 €, dont : - Autres dettes (compte 17) : 27.491.396,88 € (dettes intra-groupe) ; - Crédit d'investissement (compte 42) : 4.500.000 € ; - Dettes commerciales (compte 44) : 13.360,22 €. A la suite de la présente offre, l'endettement augmentera de 3.500.000 € dans le cas où le montant maximal de l'offre est levé (2.000.000 €) et tenant compte de l'octroi d'un prêt subordonné d'investisseurs privés (dont des actionnaires de MREH SA) d'1.500.000 € en Décembre 2023 (pari passu à la présente offre).

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 parties prenantes • Assurance et risques non assurés • Risques liés à la non-obtention (ou retard dans l'obtention) des permis d'urbanisme pour les différents projets développés par les filiales de MPH II • Risques liés à la taille importante des projets développés • Risque administratif • Risques liés à la non-obtention de financement pour le remboursement de la présente offre
Type 2	Risques liés au secteur 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 : <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt qui affecterait la charge d'intérêt globale de MPH II & ses filiales
Type 3	Risques de défaut 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: <ul style="list-style-type: none"> • Une (profonde) modification du contexte macro-économique • Une mauvaise gestion • Un manque d'expérience

	<ul style="list-style-type: none"> • De la fraude • L'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial • Une trésorerie insuffisante
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 • Risque lié à la subordination • Absence de diversification • Faculté 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)	<p>Montant total et types de valeurs mobilières proposés</p>	<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 : 2.000.000 €</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u></p> <p>Le prêt est subordonné.</p> <p>Ainsi, en cas de concours entre les créanciers du Porteur de Projets avant la fin de la durée du prêt, la créance d'Ecco Nova Finance ne sera honorée qu'après que l'ensemble des créanciers privilégiés auront pu faire valoir leurs droits.</p> <p>Il est entendu qu'en cas de concours entre ECCO NOVA FINANCE et d'autres créanciers subordonnés, et notamment sans y être limité, avec les investisseurs ayant conclu le 13 décembre 2023 un Prêt de 1.500.000 EUR, il y aura égalité de traitement à due concurrence des montants prêtés, que leurs prêts soient nés avant ou après la conclusion du présent prêt.</p> <p>Les conditions des 2 prêts seront identiques et les paiements des intérêts et le remboursement des Prêts se feront pari passu.</p> <p>En revanche, le remboursement de la créance résultant du présent prêt est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projets.</p> <p>En date du 31/10/2023, l'actionnaire du Porteur de Projets, Motown Real Estate Holding, a prêté au Porteur de Projets 20.952.817,57 EUR.</p> <p>Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés du Porteur de projets et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.</p>
-----------	---	---

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	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 1.000.000 €, au terme de la Période de souscription. <p>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.</p>
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)	
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)	
	Description de l'accord de rachat	Non applicable
	Délai de rachat	Non applicable
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance	
	Taux d'intérêt nominal	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 10,00%.</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque trimestre à terme échu.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/03/2024 Cf. tableau de remboursement en annexe
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	01/06/2024 Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	<p>01/03/2026 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 trimestre à terme échu.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/03/2024 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>MPH II dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement.</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 MPH II 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 MPH II, 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>

	En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets, le Porteur de projets sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de emploi équivalente à trois mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée.
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"> • Les frais administratifs qui s'élèvent à 0 € TVAC. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc https://www.econova.com/fr/projet/motown
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
- Planning indicatif de développement des projets des filiales de MPH II

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	10,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Trimestrialité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/03/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/06/2024	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2024	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2024	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/06/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2025	€ 25,00	€ 25,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2026	€ 1.025,00	€ 25,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.200,00	€ 200,00	€ 1.000,00	

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

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Lionel Hepner, représentant permanent de GLH SRL (administrateur de Motown Project Holding II), 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 Feb 5, 2024 à Bruxelles

Nom, Prénom

Lionel HEPNER

Signature



Lionel HEPNER (Feb 5, 2024 16:45 GMT+1)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "MOTOWN" ETABLI EN DATE DU 03/02/2024

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, assurant ainsi une évaluation plus précise et fiable.

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 él

éments 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			4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			5	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			3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova			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 similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV		Donnée publique			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			4	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
Type de client et localisation géographique		Evaluation propre à Ecco Nova			4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

SCORE TOTAL

3,85

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	Echelle d'évaluation
Chiffre d'affaires (consolidé)	14.873.047 € 1.938.652 € 8.405.850 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022		5	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	38,5% 38,5%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2022		4	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 <0 <0	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022		1	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	-2,0% -1,9% -1,9%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	31/12/2021 31/12/2022		0	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)	68,59 2,02 35,31	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	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

2,75

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	Echelle d'évaluation
--	--------	--------------------------	-----------------------	--	-------	-------	----------------------

Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)		Evaluation propre à Ecco Nova		Vue consolidée au 20/10/23 de Motown Project Holding II.	4	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	+66%	Evaluation propre à Ecco Nova		Sur base de la comptabilité au 20/10/23 de Motown Project Holding II.	5	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	4,33						

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	Echelle d'évaluation
Type de projet financé		Evaluation propre à Ecco Nova		Décote du score (-2) tenant compte de la taille et complexité des différents projets immobiliers	2	10	Immobilier = 4 ; 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			0	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova			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)	NA						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	NA						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	+39%	Donnée issue du management			5	5	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchand de bien car cycle court.
Ratio Loan-to-Value	NA						0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						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.	NA						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	NA						
Niveau de commercialisation	NA						0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score		Evaluation propre à Ecco Nova			4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus	NA						
SCORE TOTAL	2,29						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova			2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova			2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt		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	2,91						
Synthèse des critères d'évaluation							
					Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché					3,85	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise					2,75	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise					4,33	5	
Score du projet					2,29	5	
Score des caractéristiques du prêt					2,91	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	3,27						

Catégorie de risque	3
----------------------------	----------

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 05/12/2023)	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal 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



Ecco Score Immobilier

Critère	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 (toiture/ chassis)		40		
Démolition / reconstruction neuve	50	50	Majorité des projets : Reconversion de friche industrielle avec dépollution	
Réhausse de bâtiment		50		
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55		
2. Mobilité				
Mobi score ou score de mobilité Realo	7,7	7,7		
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	5	10	L'implantation générale des projets s'inscrit dans le cadre du développement de la mobilité douce de la région : création de cheminements cyclables et pédestres assurant une connexion aux pistes cyclables et sentiers existants, proximité des transports en commun.	
3. Energie				
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10		
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5		
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5		
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0		
4. Gestion de l'eau				
Gestion intelligente de l'eau de pluie	3	5	Les eaux de pluie sont récupérées dans des citernes et réutilisées dans le bâtiment. Le surplus non utilisé est évacué par infiltration naturelle dans le sol. La gestion des eaux de pluie et de ruissellement est optimisée en augmentant les surfaces de plaines terres, en verdurisant les toitures et en densifiant la végétation.	
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	5	Création d'une école et d'un pôle sportif dans le cadre de son projet à Nivelles (Thines).	
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	5	10	Soutien d'ABSL locales en mettant à leurs dispositions des espaces à loyer très réduits.	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10		
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		

Ecco score	84	Très 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

