

FICHE D'INFORMATIONS CLEFS 6994001IYI1HJC390C73 00024-002

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).


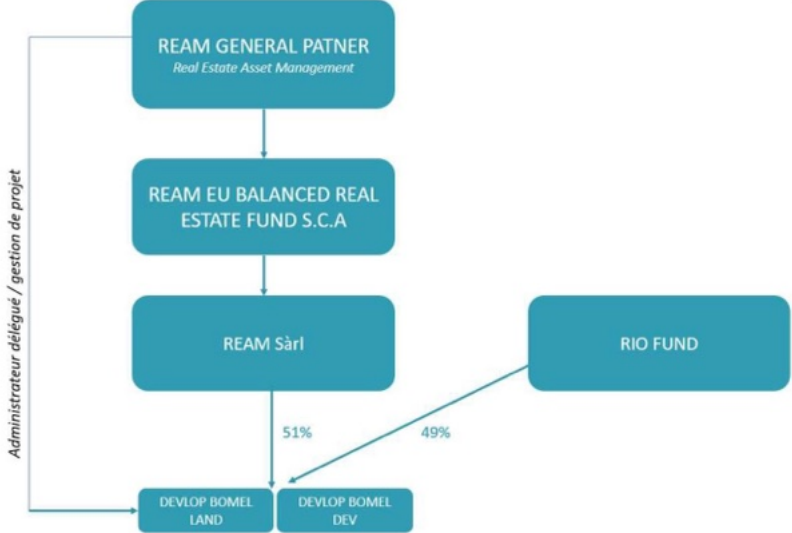
DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

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. Les frais de souscription vous seront restitués dans les plus brefs délais sur le compte bancaire à partir duquel votre investissement nous est parvenu.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00024-002
Porteurs de projet et nom du projet	DEVLOP BOMEL LAND SRL & DEVLOP BOMEL DEV SRL / Les Terrasses de Namur
Type d'offre et type d'instruments	Obligations à taux et durée variables qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de capitaux propres
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 1.000.000 € et le montant maximum de capitaux à lever est de 2.000.000 €.
Date limite	Le 14/07/2024 à 23h59.

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
Identité		Dénomination légale des porteurs de projet : DEVLOP BOMEL LAND / DEVLOP BOMEL DEV Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : DEVLOP BOMEL LAND (0788.516.463) / DEVLOP BOMEL DEV (0790.506.646)
Forme juridique		Il s'agit de 2 sociétés à responsabilité limitée
Coordonnées		Site web : https://devlop.eu/ ; Adresse du siège statutaire : Avenue Cardinal Mercier 9, 5000 Namur Adresse électronique : cbn@ream.lu Numéro de téléphone : +32 497 73 54 13
Propriété		 <p>Dernier transfert de propriété : le 20 octobre 2022.</p>
Direction		Membres du conseil d'administration de DEVLOP Bomel Land & de DEVLOP Bomel Dev : <ul style="list-style-type: none"> - REAM General Partner SARL (administrateur délégué), dont le représentant permanent est Jean-Marc Dame ; - Luc Tonneau SRL (administrateur), dont le représentant permanent est Luc Tonneau ; - Samuel Hannay, administrateur.
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Jean-Marc DAME (représentant de REAM General Partner SARL, administrateur délégué de Devlop Bomel Dev & Devlop Bomel Land) 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. Jean-Marc DAME a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et les Porteurs de projets. La déclaration de Jean-Marc DAME, 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.	
c)	Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet Spécialisé dans le développement de projets immobiliers complets, fonctionnels, et respectueux de l'environnement, DEVLOP (la marque commerciale de promotion immobilière du fonds REAM) réalise des immeubles résidentiels, de 20 à 50 appartements, proposant généralement des commerces et bureaux en pied d'immeuble. Devlop conçoit des résidences au cœur des principales villes de Wallonie ainsi qu'au Grand-Duché de Luxembourg. Leurs appartements se distinguent par leur fonctionnalité et la qualité irréprochable des bâtiments livrés. Depuis son lancement en 2017, Devlop a réalisé 4 projets immobiliers pour un total de 66 appartements et 2.300m ² de bureaux. 8 projets sont en cours de réalisation / en cours de commercialisation, pour un total de 163 appartements. Les références de Devlop sont consultables via ce lien . Toutes les sociétés liées à cette opération (voir organigramme ci-dessus) sont présentées ci-dessous :	

- DEVLOP Bomel land : société (SPV) détenant l'ensemble du foncier pour la réalisation de la promotion immobilière Résidence Terrasses de Namur. Cette société a renoncé au profit de Devlop Bomel Dev au droit d'accession (RDA) immobilière sur ces biens.
- DEVLOP Bomel Dev : Promoteur immobilier du projet Résidences Terrasses de Namur.
- REAM Sàrl : Société de droit luxembourgeois, actuellement actionnaire à 51% des sociétés Devlop Bomel Land & Devlop Bomel Dev.
- Real Estate Investment Opportunities Fund SA (RIO FUND) : Société de droit belge, actuellement actionnaire à 49% des sociétés Devlop Bomel Land & Devlop Bomel Dev. Rio Fund est un fonds de développement immobilier belge (privak privé) qui investit dans un portefeuille diversifié de projets de développement immobilier résidentiel avec un focus principal sur la Belgique.
- REAM EU BALANCED REAL ESTATE FUND S.C.A. : REAM EU Balanced Real Estate Fund est un fonds d'investissement immobilier de droit luxembourgeois, sous l'autorité de la supervision de la Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF), créé en 2018.
- Ream General Partner : Administrateur délégué des sociétés Devlop Bomel Land & Devlop Bomel Dev et gestionnaire du fonds REAM EU Balanced Real Estate Fund. Il s'agit de la société de gestion du fonds REAM, qui est en charge du pilotage stratégique, opérationnel et financier du fonds et de ses actifs.

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

Les états financiers de l'exercice 2022 de DEVLOP Bomel Land sont disponibles via l'hyperlien suivant : [LIEN](#).

Les états financiers de l'exercice 2022 de DEVLOP Bomel Dev sont disponibles via l'hyperlien suivant : [LIEN](#).

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

	31/12/22 (Devlop Bomel Land)	31/12/23 (Devlop Bomel Land - provisoire)	31/12/22 (Devlop Bomel Dev)	31/12/23 (Devlop Bomel Dev - provisoire)
i) Chiffre d'affaires	/	/	/	/
ii) Bénéfice net annuel	-15.721 €	-4.276 €	-1.473 €	-14.411 €
iii) Actif total	1.749.279 €	1.835.425 €	785.437 €	2.435.611 €
iv) Marge brute d'exploitation	-12.495 €	-354 €	-1.473 €	-17.538 €
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	Endettement : 1.760.000 € Capitaux propres : -10.721 €	Endettement : 1.850.422 € Capitaux propres : -14.997 €	Endettement : 786.113 € (dont 690.475€ d'avances en Compte-courant des actionnaires) Capitaux propres : -675 €	Endettement : 2.488.282 € (dont 1.261.851 € d'avances en Compte-courant des actionnaires) Capitaux propres : -52.671 €
vi) Ratio de liquidité restreinte	NA	NA	NA	NA
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	-14.591 €	-354 €	-1.473 €	-14.411 €
viii) Rendement des capitaux propres	<0%	<0%	<0%	<0%
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	/	/	/	/

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

La présente levée de fonds a pour but de participer au financement du projet immobilier « Résidence Terrasses de Namur », sous forme de prise de participation au capital et apports en compte-courant des sociétés de projet DEVLOP Bomel Land & DEVLOP Bomel Dev.

Situé à proximité du centre-ville de Namur et proches de toutes les facilités en transport en commun, le projet Résidence Terrasses de Namur offre des appartements de qualité, sobre en énergie (PEB A) et disposant de vues imprenables sur le paysage Namurois.

Le projet consiste en la démolition d'un ancien couvent et la réalisation de 46 appartements entièrement équipés, répartis sur 2 bâtiments distincts :

- Rue Nanon : 20 appartements et un commerce
- Rue de Bomel: 26 appartements

Le projet comprendra 50 emplacements de parkings intérieurs privés, des caves au sous-sol & un local à vélo.

Le projet Terrasses de Namur nécessite un investissement prévisionnel total de 13.208.858 €, sur base du budget à financer repris ci-dessous.

Budget	
Coût d'acquisition du foncier	1.742.252 €
Coût total des travaux	9.411.323 €
Honoraires divers, imprévus & frais financiers	2.054.983 €
TOTAL	13.208.558 €

Les sources de financement envisagées pour le projet sont reprises ci-dessous :

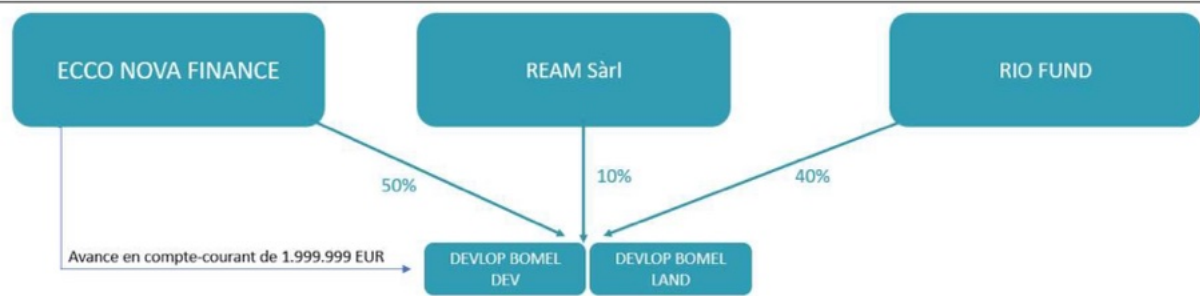
Sources de financement		
	Montant	%
Avances en Compte-courant de RIO Fund & de REAM	1.211.850 €	9 %
Préventes (Loi Breyne)*	2.776.708 €	21 %
Levée de fonds Ecco Nova	2.000.000 €	15 %
Crédits bancaires octroyée	7.220.000 €	55 %
TOTAL	13.208.558 €	100 %

*Au moment de la publication de l'offre, le montant en préventes (Loi Breyne) est évalué par REAM Sàrl à 942.250 €.

Les fonds levés, pour un minimum de 1.000.000 EUR et un maximum de 2.000.000 EUR, seront mis à disposition de la manière suivante :

- 1 EUR pour l'acquisition des parts de DEVLOP Bomel Dev & DEVLOP Bomel Land par Ecco Nova Finance pour le compte des Ecco-Investisseurs ;
- Le solde sera versé en avance en compte-courant à la société DEVLOP Bomel Dev pour la réalisation du projet immobilier « Résidence Terrasses de Namur ».

En cas d'atteinte du montant maximal de l'offre, le schéma ci-dessous illustre cette opération et le % de détention du capital* pris dans les sociétés DEVLOP Bomel Dev & DEVLOP Bomel Land :



*Le % de détention dépendra du montant levé à l'issue de la levée de fonds et sera déterminé sur base de la formule suivante :

$$(\text{montant levé} / 2.000.000) * 50\%$$

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE CAPITAUX

a)	Montant cible minimal de capitaux à lever 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	/
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 17/05/2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 14/07/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 14/08/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (1.000.000 €) est atteint le 14/07/2024 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 capitaux n'est pas levé avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 14/07/2024 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 capitaux visé au point a)	2.000.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Au 08/05/24 : <ul style="list-style-type: none"> - Avance en Compte-Courant de REAM Sàrl dans la société Devlop Bomel Dev : 873.043,88 € - Avance en Compte-Courant de Real Estate Investment Opportunities Fund SA dans la société Devlop Bomel Dev : 838.806,87 €
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	En cas d'atteinte du montant maximal de l'offre (2.000.000€) : <ul style="list-style-type: none"> - Modification à hauteur de 50% du capital des sociétés Devlop Bomel Land & Devlop Bomel Dev (acquisition de 50% des parts par Ecco Nova Finance) ; - Augmentation des avances en Compte-Courant de Devlop Bomel Dev à hauteur de 1.999.999€.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risque lié 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 à la construction : coût et disponibilité des matériaux, accessibilité du chantier, disponibilité et qualité des sous-traitants, etc • Risques liés aux parties prenantes ; • Assurance et risques non assurés ;
---------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Financement insuffisant en fonction du rythme de la commercialisation du projet sous le régime de la Loi Breyne ; • Risque lié à la non-obtention du permis d'urbanisme modificateur.
Type 2	<p>Risque lié 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"> • Risque lié à la situation du marché de l'immobilier qui pourrait voir évoluer les prix de vente des biens à la baisse ; • Risque lié au 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 et/ou une durée de commercialisation plus importante.
Type 3	<p>Risque de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une (profonde) modification du contexte macro-économique • Une mauvaise gestion • Une manque d'expérience • 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> <p>Ce retour sur investissement est estimé à 13%, soit un equity multiple de 1,32. De même, la durée de cet investissement dépendra du temps de construction et commercialisation du projet. Cette durée est estimée à 2,5 ans.</p> <p>Le rendement et la durée de cet investissement dépendront donc de différents paramètres tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la durée et le coût des travaux ; • la durée de commercialisation ; • les prix de vente des unités vendues ; • la fiscalité ; • la bonne gestion du projet. <p>Le retour sur investissement est donc incertain, fonction des performances financières et de la durée du projet « Résidence Terrasses de Namur ».</p> <p>Il existe également un risque que la réalisation du projet « Résidence Terrasses de Namur » ne génère pas de retour sur investissement.</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 d'investir 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>

	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 investissements .
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"> • Risque d'absence de retour sur investissement • Risque de perte partielle ou totale du capital • Absence de diversification • Absence d'échéancier de remboursement • Subordination

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 capitaux propres et dont le montant total s'élève à : 2.000.000 €.</p> <p>Le remboursement des avances en compte-courant d'Ecco Nova Finance est subordonnée à toutes dettes, à l'exception des avances en compte-courant de REAM Sàrl & Real Estate Investment Opportunities Fund SA (pari passu aux avances en compte-courant d'Ecco Nova Finance).</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 500.000 €.</p>
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 1.000.000€, au terme de la Période de souscription ; 2. La conclusion de la convention de cession d'actions des sociétés Devlop Bomel Land & Devlop Bomel Dev entre Ecco Nova Finance & les actionnaires existants (Ream Sàrl & Real Estate Investment Opportunities Fund SA) ; 3. La conclusion du pacte d'actionnaires des sociétés Devlop Bomel Land & Devlop Bomel Dev entre Ecco Nova Finance & les actionnaires existants (Ream Sàrl & Real Estate Investment Opportunities Fund SA) <p>Ces conditions seront levées au plus tard dans les 15 jours ouvrables suivants la clôture de l'offre.</p> <p>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.</p>
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant) - Non Applicable	
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 sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de taux d'intérêt contractuel.
Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles.
Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Voir ci-dessus.
Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de date d'échéance contractuelle.
Rendement applicable	Voir Partie F – Droits des investisseurs.

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)	<p>Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Droit aux dividendes et de participation au bénéfice des sociétés : Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices. • Droit au paiement d'intérêts sur les Avances : Il est convenu que les Avances (comptabilisés en compte courant d'associés) seront rémunérées sur base d'un taux d'intérêt brut à convenir entre associés (une année comptant 365 jours). Les intérêts étant comptabilisés journalièrement à partir de la mise à disposition des fonds sur le compte de la Société (la date valeur sur l'extrait bancaire faisant foi). Dans la mesure où la Société bénéficie d'une trésorerie suffisante pour ce faire, l'intérêt susmentionné sera payé, pour ces Avances, après validation par le Conseil d'Administration. • Droits de vote à l'assemblée générale : A l'assemblée générale, chaque action donne droit à une voix, sous réserve des dispositions légales régissant les actions sans droit de vote. Sauf dans les cas prévus par la loi ou les présents statuts, les décisions sont prises à la majorité des voix, pourvu que la majorité absolue des titres auxquels un droit de vote est attaché soient représentés à l'assemblée générale. • Droit d'information : Outre le droit à l'information garanti par les textes légaux et réglementaires, les Actionnaires seront tenus régulièrement, et a minima tous les ans, informés par le Conseil d'Administration de la conduite et du développement des activités commerciales et financières de la Société, et notamment de tout fait susceptible de modifier, de façon sensible, ses conditions d'activité ou sa structure financière ainsi que les investissements réalisés ou à réaliser. Les actionnaires peuvent, dès la communication de la convocation à l'Assemblée Générale, poser par écrit des questions aux administrateurs et aux commissaires, auxquelles il sera répondu au cours de l'assemblée pour autant que ces actionnaires aient satisfait aux formalités d'admission à l'assemblée. Ces questions peuvent être adressées à la société par voie électronique à l'adresse indiquée dans la convocation à l'assemblée. Ces questions écrites doivent parvenir à la société au plus tard le 7^{ème} jour qui précède la date de l'assemblée générale. • Droit de participation à tout excédent en cas de dissolution/liquidation : En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, le ou les administrateurs en fonction sont désignés comme liquidateur(s) en vertu des présents statuts si aucun autre liquidateur n'aurait été désigné, sans préjudice de la faculté de l'assemblée générale de désigner un ou plusieurs liquidateurs et de déterminer leurs pouvoirs et émoluments. Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation ou après consignation des montants nécessaires à cet effet et, en cas d'existence d'actions non entièrement libérées, après rétablissement de l'égalité entre toutes les actions soit par des appels de fonds complémentaires à charge des actions insuffisamment libérées, soit par des distributions préalables au profit des actions libérées dans une proportion supérieure, l'actif net est réparti entre tous les actionnaires en proportion de leurs actions et les biens conservés leur sont remis pour être partagés dans la même proportion. • Droit à remboursement : Le Conseil d'administration pourra décider de procéder au remboursement des Avances, sous réserve et dans la mesure où le(s) Porteur(s) de Projets bénéficie(nt) d'une trésorerie suffisante pour ce faire, et ce conformément aux termes et conditions suivants : <ul style="list-style-type: none"> (i) Le remboursement des Avances se fera en priorité par rapport à la distribution de tout dividende aux Actionnaires. (ii) Le remboursement des Avances sera subordonné au remboursement préalable d'éventuelles dettes bancaires.
-----------	--

	<p>(iii) Tout remboursement devra être opéré dans les vingt (20) jours ouvrables qui suivent la date de prise de décision du Conseil d'Administration d'effectuer un tel remboursement.</p> <p>(iv) Selon le principe pari passu, soit simultanément et proportionnellement aux Avances de chaque actionnaire.</p> <p>Pour plus d'informations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statuts Devlop Bomel Dev ; - Statuts Devlop Bomel Land.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments /
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Non applicable.
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) <u>Avant transfert / cession :</u> REAM Sàrl : 51% ; RIO Fund : 49%. <u>Après transfert / cession :</u> REAM Sàrl : 10% ; RIO Fund : 40% ; Ecco Nova Finance : 50%.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	<p>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</p> <p>Les seuls frais supportés directement par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les frais administratifs qui s'élèvent à 15 € TVAC, Ecco Nova se réservant le droit de modifier à la baisse ces frais entre la date d'ouverture et de clôture de l'offre. • 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. <p>Par ailleurs, Ecco Nova facturera les frais suivants aux Porteurs de projets, diminuant d'autant le bénéfice et donc les revenus financiers auxquels les investisseurs auront droit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Success fee (commission de 6% sur le montant de la levée de fonds) ; - Frais de gestion (commission annuelle de 1% sur le montant de la levée de fonds).
b)	<p>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc</p> <p>https://www.econova.com/fr/projet/les-terrasses-de-namur</p>
c)	<p>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</p> <p>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.</p> <p>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.</p>

ANNEXES :

- Déclaration de la part de la personne responsable 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 associé à l'offre

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Jean-Marc DAME (représentant de REAM General Partner SARL, administrateur délégué de Devlop Bomel Dev & Devlop Bomel Land) 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 15/05/24 à Namur

Nom, Prénom

Jean-Marc Dame

Signature



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	15-04-24	Administré par REAM General Partner, société active à Luxembourg et en Belgique dans l'immobilier (ayant + de 20 ans d'expérience dans l'immobilier).	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	15-04-24	Au terme de la levée de fonds, l'actionariat sera composé de REAM (fonds immobilier luxembourgeois), RIO (fonds immobilier belge) & ECCO NOVA.	4	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	15-04-24		3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		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	2018	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		4	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	15-04-24		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	15-04-24		4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		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	15-04-24	Très bonne localisation (dont 'Les Terrasses de Namur' qui bénéficie d'une très bonne localisation, à proximité du centre de Namur).	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,81						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable, s'agissant du financement de SPV (société dédiée à un seul projet).							
Evaluation des caractéristiques du montage juridique et financier du projet - Non applicable (financement d'un projet spécifique - tous les critères étant repris dans "Evaluation du projet financé")							
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		Donnée publique	15-04-24		4	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	15-04-24	En cours de construction (phase GO pour une des 2 résidences).	5	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	15-04-24	Prise de participations dans les sociétés réalisant le projet immobilier financé.	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)	23,3%	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	Prise en compte dans cette opération de la présente levée de fonds dans les fonds propres, étant une opération de financement en capital. Le poids de cet indicateur est de facto diminué de moitié.	3	5	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	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	Absence de quasi fonds propres.			0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5

Rendement cible	13%	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		3	10	Exclusion en dessous de 10% ; Entre 10 et 12% = 1 ; Entre 12 et 13% = 2 ; Entre 13 et 14% = 3 ; Entre 14 et 16% = 4 ; +16% = 5
Ratio Loan-to-Value	65%	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	72%	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24		5	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.	147,0%	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	Le poids de cet indicateur est diminué de moitié, étant entendu que la levée de fonds est un financement en capital.	5	5	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement		Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	20% du financement global encore à parvenir des futurs acquéreurs (Loi Breyne).	1	5	
Niveau de commercialisation		Donnée issue du management	15-04-24		1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score	Très bon	Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	Ecco Score de 80,3 points	4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	3,53						
Caractéristiques de l'instrument de placement							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds		Donnée issue du management	15-04-24	Construction d'un projet immobilier.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	A l'issue du projet, dont la durée est estimée à 2,5 ans, sans que cette durée soit contractuelle.	2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée		Evaluation propre à Ecco Nova	15-04-24	Durée variable, fonction de la durée effective du projet	1	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	2,09						
Synthèse des critères d'évaluation							
					Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché					3,81	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise					0,00	0	
Score des projections financières futures de l'entreprise					0,00	0	
Score du projet					3,53	5	
Score des caractéristiques de l'instrument de placement					2,09	5	
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	3,15						

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)

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	45	45	La démolition d'un ancien couvent et la construction de deux immeubles à appartements et d'un commerce.
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	8,3	8,3	Ce bien a un niveau d'accessibilité très élevé. Gare, arrêt de bus, Namur centre-ville, écoles & magasins - Accessible à pied
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	2	10	Local à vélo
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	PEB A - Une attention particulière est portée sur la performance énergétique des appartements et étudiée en amont pour atteindre le label PEB A.
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	L'emploi de matériaux drainants dans l'aménagement des abords et la végétalisation des toitures plates du projet permettant la temporisation des eaux de pluie avant rejet à l'égout public. Le projet a été conçu en prévoyant des surfaces importantes de rétention des eaux en toiture et la création de bassins d'orage; qu'actuellement, aucun système ne permet la temporisation des eaux en cas de forte pluie, qu'en ce sens, le projet améliore la situation actuelle.
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	4	10	Le Porteur de Projet prévoit la récupération de certains éléments des bâtiments à démolir tels que la dalle sculptée et les briques de parement, ainsi qu'une concertation volontaire avec les services de l'Agence Wallonne du Patrimoine afin d'optimiser le réemploi dans le projet.
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	3	5	Jardins partagés
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale	5	10	6 unités à destination de l'AIS "Gestion Logement Namur".
GOUVERNANCE (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	80	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





FCM24-002 FIC FR ADOBE

Final Audit Report

2024-05-15

Created:	2024-05-15
By:	Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAU9pol9rEDd4HtC1Npize3I-D71x6s6tO

"FCM24-002 FIC FR ADOBE" History

-  Document created by Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
2024-05-15 - 2:36:46 PM GMT
-  Document emailed to Jean-Marc Dame (jmd@ream.lu) for signature
2024-05-15 - 2:36:59 PM GMT
-  Email viewed by Jean-Marc Dame (jmd@ream.lu)
2024-05-15 - 2:37:08 PM GMT
-  Document e-signed by Jean-Marc Dame (jmd@ream.lu)
Signature Date: 2024-05-15 - 2:38:02 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2024-05-15 - 2:38:02 PM GMT