

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.

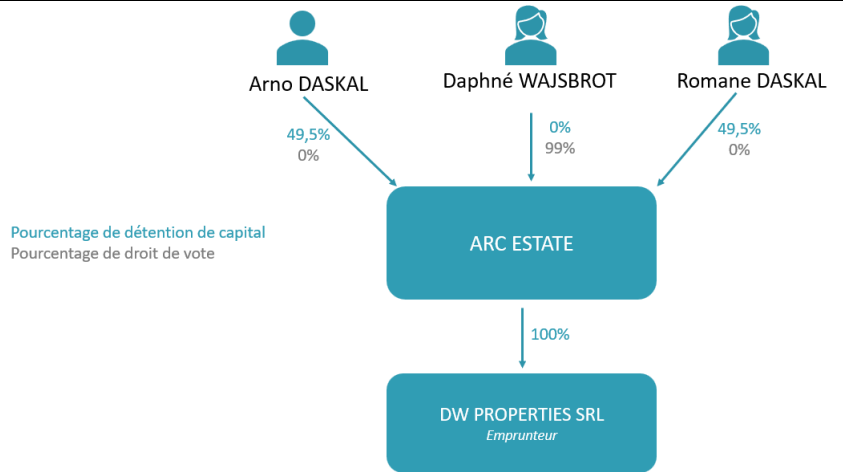
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque 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 FCM24-019
Porteur de projet et nom du projet	DW PROPERTIES
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 400.000 € et le montant maximum de capitaux à lever est de 600.000 €.
Date limite	Le 14/07/2024 à 23h59.

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 : DW Properties Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0564.809.521
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée (SRL)

	Coordonnées	Site web : / Adresse du siège statutaire : Drève Pittoresque 43, 1180 Uccle Adresse électronique : romdask@icloud.com Numéro de téléphone : /																																									
	Propriété	 <p>Pourcentage de détention de capital Pourcentage de droit de vote</p> <pre> graph TD A[Arno DASKAL] -- "49,5% 0%" --> ARC[ARC ESTATE] B[Daphné WAJSBROT] -- "0% 99%" --> ARC C[Romane DASKAL] -- "49,5% 0%" --> ARC ARC -- "100%" --> DW[DW PROPERTIES SRL Emprunteur] </pre>																																									
	Direction	Administrateur : Daphné Wajsbrodt																																									
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Sacha Daskal (conjoint de Daphné Wajsbrodt, administrateur de DW Properties) 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>La déclaration de Sacha Daskal, 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>La société DW Properties est une société active dans le secteur du marchand de bien, de la rénovation immobilière, de la détention de biens immobiliers (rez commerciaux) et l'achat-vente d'œuvre d'arts. Pour plus d'informations, consultez la page web de campagne de cette opération via ce lien.</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 de DW PROPERTIES sont disponibles via l'hyperlien suivant : LIEN.</p>																																										
e)	<p>Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années</p> <table border="1" data-bbox="127 1377 1484 1960"> <thead> <tr> <th></th> <th>31/12/21</th> <th>31/12/22</th> <th>31/12/23</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i) Chiffre d'affaires</td> <td>5.500.454€</td> <td>13.206.653€</td> <td>8.946.115€</td> </tr> <tr> <td>ii) Bénéfice net annuel</td> <td>-16.330€</td> <td>659.600€</td> <td>-108.446€</td> </tr> <tr> <td>iii) Actif total</td> <td>27.972.066€</td> <td>45.351.172€</td> <td>50.340.567€</td> </tr> <tr> <td>iv) Marge brute d'exploitation</td> <td>2.322.752€</td> <td>3.363.668€</td> <td>3.109.512€</td> </tr> <tr> <td>v) Endettement et ratio capitaux propres/total passif</td> <td>23.560.646€ ; 0%</td> <td>35.083.729€ ; 13%</td> <td>40.069.352€ ; 11,5%</td> </tr> <tr> <td>vi) Ratio de liquidité restreinte</td> <td>0,39</td> <td>0,86</td> <td>0,5</td> </tr> <tr> <td>vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)</td> <td>1.725.509€</td> <td>3.077.674€</td> <td>2.739.416€</td> </tr> <tr> <td>viii) Rendement des capitaux propres</td> <td>0%</td> <td>1,45%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs</td> <td>/</td> <td>/</td> <td>/</td> </tr> </tbody> </table>				31/12/21	31/12/22	31/12/23	i) Chiffre d'affaires	5.500.454€	13.206.653€	8.946.115€	ii) Bénéfice net annuel	-16.330€	659.600€	-108.446€	iii) Actif total	27.972.066€	45.351.172€	50.340.567€	iv) Marge brute d'exploitation	2.322.752€	3.363.668€	3.109.512€	v) Endettement et ratio capitaux propres/total passif	23.560.646€ ; 0%	35.083.729€ ; 13%	40.069.352€ ; 11,5%	vi) Ratio de liquidité restreinte	0,39	0,86	0,5	vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	1.725.509€	3.077.674€	2.739.416€	viii) Rendement des capitaux propres	0%	1,45%	0%	ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	/	/	/
	31/12/21	31/12/22	31/12/23																																								
i) Chiffre d'affaires	5.500.454€	13.206.653€	8.946.115€																																								
ii) Bénéfice net annuel	-16.330€	659.600€	-108.446€																																								
iii) Actif total	27.972.066€	45.351.172€	50.340.567€																																								
iv) Marge brute d'exploitation	2.322.752€	3.363.668€	3.109.512€																																								
v) Endettement et ratio capitaux propres/total passif	23.560.646€ ; 0%	35.083.729€ ; 13%	40.069.352€ ; 11,5%																																								
vi) Ratio de liquidité restreinte	0,39	0,86	0,5																																								
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	1.725.509€	3.077.674€	2.739.416€																																								
viii) Rendement des capitaux propres	0%	1,45%	0%																																								
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	/	/	/																																								
f)	<p>Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques</p> <p>La présente levée de fonds a pour but le financement partiel de l'acquisition d'un complexe immobilier à Tomberg 26 (1200 Woluwé-Saint-Lambert) par la SRL DW Properties.</p>																																										

Il s'agit d'un complexe immobilier comprenant :

- A front de rue : 1 Showroom se développant sur les deux premiers niveaux d'un immeuble de 3 étages.
- En intérieur d'îlot, accessibles par un passage carrossable et une cour intérieure : 1 bloc bureaux et 1 atelier.
- Enclavé entre l'atelier et les immeubles à front de Tomberg et les maisons à front de l'avenue du Dernier Repos : 1 parcelle à bâtir de ± 10 ares.

DW Properties vise à louer le showroom et le bloc bureaux / atelier. Au moment de la publication de l'offre, un accord a été conclu avec The Barn pour l'installation d'un magasin bio en intérieur d'îlot. DW Properties est également en cours de négociation avec un commerce de vente au détail de mobilier pour le showroom à front de rue.

Ce projet nécessite un investissement prévisionnel total de 2.131.500 €, sur base du budget à financer repris ci-dessous.

Budget	
Coût d'acquisition du foncier (frais compris)	2.000.000 €
Installation d'un monte-charge	100.000 €
Honoraires divers	31.500 €
TOTAL	2.131.500 €

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

Sources de financement		
	Montant	%
Fonds propres	181.500 €	9 %
Levée de fonds Ecco Nova	600.000 €	15 %
Crédit bancaire*	1.350.000 €	55 %
TOTAL	2.131.500 €	100 %

*DW Properties est en cours de discussion avec un établissement bancaire pour le financement senior de l'acquisition du complexe immobilier. Si le montant du crédit bancaire était inférieur à 1.350.000€ et/ou si le montant levé à l'issue de la levée de fonds Ecco Nova se situait entre 400.000€ et 600.000€, le solde sera amené via effort propre.

Durant la durée du prêt, les frais financiers (bancaires et Ecco Nova) seront payés via les loyers perçus sur le complexe immobilier ou bien via effort propre.

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	400.000€
	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	
	Il s'agit de l'unique offre publique pour le financement de ce projet. Par contre, le Porteur de Projet s'est financé via d'autres offres publiques, reprises ci-dessous :	

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	01/12/2027	1.200.000€ / 1.200.000€	Lien vers la page de campagne : https://www.econova.com/fr/projet/dw-properties
Obligations subordonnés	17/02/2023	600.000€ / 600.000€	Lien vers la page de campagne : https://detail.beebonds.com/fr/Detail/Index?code=dw Les obligations subordonnés ont été remboursées.
Obligations subordonnés	12/07/2024	630.000€ / 630.000€	Lien vers la page de campagne : https://detail.beebonds.com/fr/Detail/Index?code=dw2
Obligations subordonnés	04/04/2026	800.000€ / 800.000€	Lien vers la page de campagne : https://detail.beebonds.com/fr/Detail/Index?code=dwp3
b) Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 26/06/2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 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 fonds n'est pas emprunté 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 fonds visé au point a)	600.000€		
e) Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Au 31/12/23, les fonds propres comptables de DW Properties sont de 5.798.217,55€.		
f) Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Augmentation de l'endettement entre 400.000€ et 600.000€, en fonction du montant levé à l'issue de la levée de fonds.		

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 aux activités de DW Properties (promotion immobilière, détention de biens immobiliers et achat-vente d'œuvre d'arts) : - Promotion immobilière : <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la construction de projets immobiliers portés par DW Properties: 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 ; - Détention de biens immobiliers : <ul style="list-style-type: none"> • Non obtention du crédit bancaire pour l'acquisition de l'ensemble immobilier à Tomberg 26, 1200 Woluwé-Saint-Lambert ; • Vacance locative, notamment si The Barn (Rootz Market) venait à ne pas conclure de bail locatif pour une partie de l'ensemble immobilier à Tomberg 26, 1200 Woluwé-Saint-Lambert ; - Achat-vente d'œuvre d'arts : <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle moins-value sur achat-vente d'œuvre d'arts.
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"> • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ; ○ augmente la charge de dettes de DW Properties et affecte par conséquent sa marge nette.
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.
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 • Subordination au crédit bancaire lié à l'acquisition de l'ensemble immobilier Tomberg 26 (1200 Woluwé-Saint-Lambert)

Afin de mitiger ces risques, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par les éléments repris en annexe.

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>Rang et subordination des obligations émises :</p> <p>Le remboursement des présentes obligations 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>Le remboursement via l'ensemble immobilier Tomberg 26 (1120 Woluwé-Saint-Lambert) sera subordonné au remboursement du crédit bancaire, étant donné la primauté de l'inscription hypothécaire qui sera prise par la banque.</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 20.000 €.</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> <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 400.000€, au terme de la Période de souscription ; • L'accord écrit de la banque pour un financement bancaire de minimum 1.300.000€ pour l'acquisition de l'ensemble immobilier visé à la Partie A. f). Si le financement bancaire était inférieur, le solde devra être complété via un apport en fonds propres ; • La constitution des sûretés. <p>Ces conditions seront levées au plus tard le 30/08/24.</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)	
	i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	Les sûretés assorties à ce prêt sont reprises en annexe de la présente fiche d'informations clés.
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	
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%.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/08/2024
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe

<p>Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)</p>	<p>Cf. tableau de remboursement en annexe</p> <p>Le 01/08/2027.</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u></p> <p>Le Porteur de projets disposera de la faculté de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le prêt qui lui a été consenti aux conditions décrites ci-après.</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 au Porteur de projets et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>Ensuite de l'exercice de cette faculté de remboursement anticipé, le Porteur de projets sera redevable du solde – total ou partiel (selon que le remboursement anticipé est total ou partiel) – restant dû du prêt à la date anniversaire mensuelle de la mise à disposition des fonds prêtés à laquelle intervient le remboursement anticipé conformément au tableau d'amortissement.</p> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets, le Porteur de projets ne sera redevable d'aucune indemnité de remploi.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u></p> <p>Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le Prêt qui lui a été consenti au fur et à mesure de la mainlevée des sûretés accordées par le Porteur de projets consécutive à la vente ou le refinancement des biens en garantie.</p> <p>Le montant à rembourser anticipativement sera égal à 95% du produit net de chacune des ventes réalisées par le Porteur de projets (uniquement après remboursement intégral du crédit bancaire ayant une hypothèque en rang 1) en échange de la mainlevée d'Ecco Nova Finance.</p> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets en application de l'article 5.4, le Porteur de projets ne sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'aucune indemnité de remploi.</p>
<p>Rendement applicable</p>	<p>Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.</p>

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	<p>Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ? Oui</p>
b)	<p>Coordonnées de l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), Clos Chanmurly 13, 4000 Liège, BE.0649.491.214.</p>

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	<p>Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</p> <p>Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.</p>
b) et c)	<p>Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments</p> <p>Néant</p>
d)	<p>Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement</p> <p>Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.</p>

e)	<p>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)</p> <p>Non applicable.</p>
----	--

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 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.
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/dw-properties-ii-tomberg-26</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. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.</p>

ANNEXES :

- Échéancier de remboursement indicatif
- Liste des garanties offertes par le Porteur de projet
- 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

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
01-08-24	€ 0,00			€ 1.000
01-08-25	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-08-26	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-08-27	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

ANNEXE II : LISTE DES GARANTIES OFFERTES PAR LE PORTEUR DE PROJET

Tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- Une inscription hypothécaire en second rang, avec engagement de cession de rang à première demande de la banque partenaire du projet en cas d'exécution du mandat hypothécaire portant sur le bien ci-dessous, pour un montant de 25.000 € en principal sur :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – deuxième division

1. Un terrain arrière aménagé en parkings à ciel ouvert, cadastré selon titre section C, numéro 252/H pour une superficie de 9 ares 1 centiare et partie du numéro 253/M, pour une superficie de 1 are 56 centiares, et selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0252KP0000, pour une superficie de 10 ares 57 centiares.
2. Un garage se composant d'un dépôt, d'un atelier, de bureaux annexes et de 6 emplacements à ciel ouvert, sis Tomberg 26/28, cadastré selon titre section C, numéro 248V6, partie, pour une superficie de 10 ares 3 centiares et partie du numéro 248S6, pour une superficie de 5 ares 60 centiares, et cadastré selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0248Y6P0000, pour une superficie de 11 ares 21 centiares.
3. Dans un immeuble se composant d'un garage-showroom, bureaux et appartements sis à front du Tomberg, y côté sous les numéros 26-28, cadastré suivant titre section C numéro 248/S/6 pour 5a 60ca et numéro 248/V/6 pour 10a 03ca et cadastré selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0248X6P0000, pour une superficie de 4 ares 42 centiares :

- Au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage :

Un espace garage-showroom-bureau comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : L'espace show-room-bureaux proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée : Cinq cent dix millièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Numéro parcellaire : 0248X6P0011

- Au niveau du sous-sol :

Deux caves numérotées de 1 et 5, comprenant chacune :

- a) En propriété privative et exclusive : la cave proprement dit avec sa porte.
- b) En copropriété et indivision forcée : trois millièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Numéros parcellaire : 0248X6P0006 (cave 1) et 0248X6P0010 (cave 5).

Et sur toutes les constructions à y ériger;

- Un mandat hypothécaire pour un montant compris entre 340.000 € et 540.000 € en principal, 100.000 € d'accessoires et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, avec engagement de cession de rang à première demande de la banque partenaire du projet en cas d'exécution du mandat hypothécaire portant sur le bien ci-dessous, sur :

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT – deuxième division

1. Un terrain arrière aménagé en parkings à ciel ouvert, cadastré selon titre section C, numéro 252/H pour une superficie de 9 ares 1 centiare et partie du numéro 253/M, pour une superficie de 1 are 56 centiares, et selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0252KP0000, pour une superficie de 10 ares 57 centiares.
2. Un garage se composant d'un dépôt, d'un atelier, de bureaux annexes et de 6 emplacements à ciel ouvert, sis Tomberg 26/28, cadastré selon titre section C, numéro 248V6, partie, pour une superficie de 10 ares 3 centiares et partie du numéro 248S6, pour

une superficie de 5 ares 60 centiares, et cadastré selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0248Y6P0000, pour une superficie de 11 ares 21 centiares.

3. Dans un immeuble se composant d'un garage-showroom, bureaux et appartements sis à front du Tomberg, y côté sous les numéros 26-28, cadastré suivant titre section C numéro 248/S/6 pour 5a 60ca et numéro 248/V/6 pour 10a 03ca et cadastré selon l'extrait récent de la matrice cadastrale section C, numéro 0248X6P0000, pour une superficie de 4 ares 42 centiares :

- Au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage :

Un espace garage-showroom-bureau comprenant :

- a) En propriété privative et exclusive : L'espace show-room-bureaux proprement dit.
- b) En copropriété et indivision forcée : Cinq cent dix millièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Numéro parcellaire : 0248X6P0011

- Au niveau du sous-sol :

Deux caves numérotées de 1 et 5, comprenant chacune :

- a) En propriété privative et exclusive : la cave proprement dit avec sa porte.
- b) En copropriété et indivision forcée : trois millièmes indivis des parties communes, dont le terrain.

Numéros parcellaire : 0248X6P0006 (cave 1) et 0248X6P0010 (cave 5).

Et sur toutes les constructions à y ériger;

- La caution solidaire et indivisible de Sacha Daskal à concurrence d'un montant compris entre 400.000 € et 600.000 € en principal (le montant levé à l'issue de la Levée de fonds) à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé.
- La caution solidaire et indivisible de Daphné Wajsbrot à concurrence d'un montant compris entre 400.000 € et 600.000 € en principal (le montant levé à l'issue de la Levée de fonds) à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé.
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas constituer de garanties supplémentaires sur les biens visés ci-dessus au profit de tiers (à l'exception de l'inscription hypothécaire prise par la banque partenaire du projet).
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas souscrire de financement additionnel sur le projet visé par le présent prêt (à l'exception d'un crédit bancaire de minimum 1.350.000 EUR et le solde en effort propre).

Déclaration de responsabilité

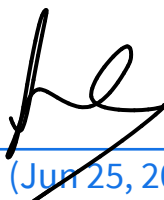
Je soussigné, Sacha Daskal, conjoint de Daphné Wajsbrodt (administrateur de DW Properties), atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du 25/06/24 à 10h44

Nom, Prénom

Sacha Daskal

Signature



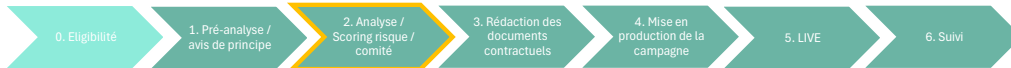
Sacha Daskal (Jun 25, 2024 10:45 GMT+2)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "DW PROPERTIES" ETABLI EN DATE DU 17/06/24

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.

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.

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE SCORING DE RISQUE

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



SCORING RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

Les projets dans cette catégorie représentent le niveau de risque le plus bas et sont considérés comme très stables avec une excellente capacité de remboursement.

SCORING RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

Bien que ces projets comportent un risque légèrement plus élevé, ils demeurent largement fiables et possèdent de bonnes capacités financières.

SCORING RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

Ces projets présentent un niveau de risque intermédiaire. Bien qu'ils soient globalement solides, des fluctuations dans leur environnement interne ou externe pourraient influencer leur capacité de remboursement.

SCORING RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

Les projets classés dans cette catégorie requièrent une attention particulière. Ils demeurent finançables mais sont associés à un niveau de risque plus élevé qui est compensé par un taux d'intérêt plus élevé.

SCORING RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

Tout projet qui reçoit ce score est considéré comme trop risqué pour être financé via notre plateforme et est donc exclu de notre sélection.

C. SCORING DE RISQUE ET CONDITIONS DE L'OFFRE (PRICING)

Les critères suivants

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

influent 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.

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	Gros portefeuille immobilier développé	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Expérience et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	Actionariat familial	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	17-06-24	Ralentissement constaté sur le marché immobilier	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	Risque limité	5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	Pas de présence digitale	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	17-06-24		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	17-06-24		1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,44						

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	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Chiffre d'affaires (consolidé)	5.500.454 € 13.206.653 € 8.946.115 € 9.217.741 €	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	17-06-24		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) -	0,8% 13,0% 11,5% 12,3%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	17-06-24	Prise en compte uniquement des comptes 2022 et 2023 qui sont les seuls à tenir compte de la valeur de marché des actifs immobilisés.	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)	38,8% 28,4% 34,8% 34,0%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	17-06-24		4	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)	-0,1% 1,2% -0,2% 0,3%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	17-06-24		1	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	1,75 3,72 2,29 2,59	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	17-06-24		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	3,41						

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	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	11,7%	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		2	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	32,9%	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		1	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	1,67						

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

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
--	--------	--------------------------	-----------------------	-------------	-------	-------	--------------

Type de projet financé		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		3	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Génération gaz = 4
Niveau de développement du projet		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		5	10	Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	Financement de l'acquisition d'un bien immobilier en vue d'une location LT dans une société comprenant une multitude d'autres projets, impliquant la présence de nombreux créanciers chirographaires, sans préférence de rang entre eux, mais dont les échéances de remboursement peuvent différer.	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)	8,5%	Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	17-06-24		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	NA		17-06-24				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	29%	Donnée issue d'une situation comptable non auditée	17-06-24		2	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	70,9%	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	91,5%	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		3	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.	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				100%			
Niveau de commercialisation	NA						0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL							2,82

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	Financement de l'acquisition d'un bien immobilier en vue d'une location LT	5	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		2	5	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		4	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
SCORE TOTAL							3,46

Evaluation de la robustesse du garant

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de garantie	Caution solidaire et indivisible	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		1	5	
Ratio fonds propres / montant prêté				Non appréciable actuellement.			Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ;

Score CreditSafe	NA					Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA					Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	1,00					

Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de sûreté	Hyp en rang 2	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		3	5	Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	70,9%	Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24	La value tient compte des baux à conclure par le Porteur de Projets. Au moment de la publication de l'offre, les baux n'étant pas encore conclus, nous appliquons une décote de 2 points.	2	10	Exclusion au-dessus de 100%. 90 à 100% = 1 ; 85 à 90% = 2 ; 75 à 85% = 3 ; 60 à 75% = 4 ; -60% = 5
Liquidité de l'actif donné en garantie		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie		Evaluation propre à Ecco Nova	17-06-24		2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	2,00						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,44	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	3,41	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise	1,67	5	
Score du projet	2,82	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,46	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	1,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	2,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,49		

CATEGORIE DE RISQUE

3

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 5/06/2024)

CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal à 5,50%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 5,50 et 8%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 8 et 10%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 10%
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 36 mois	Remboursement anticipé autorisé

OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none">- Bus pratiquement au pied du complexe. Métro et trams à distance raisonnable.	<ul style="list-style-type: none">- Dynamique du marché
FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">- Bonne visibilité du commerce (facade de +/- 17m et vitrine sur double hauteur).- Accord conclu pour la location d'une partie de l'ensemble immobilier à The Barn.	<ul style="list-style-type: none">- Localisation commerciale excentrée.- Terrain à bâtir enclavé et accessible actuellement via des servitudes de passage.- Chaudière commune à toutes les unités.






FCM24-019 DW PROPERTIES II - Tomberg 26 FR ADOBE

Final Audit Report

2024-06-25

Created:	2024-06-25
By:	Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAuDyMoij4Nah_ONZAqUQytUs2frLZ2fAk

"FCM24-019 DW PROPERTIES II - Tomberg 26 FR ADOBE" History

-  Document created by Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
2024-06-25 - 8:43:12 AM GMT
-  Document emailed to Sacha Daskal (romdask@icloud.com) for signature
2024-06-25 - 8:43:19 AM GMT
-  Email viewed by Sacha Daskal (romdask@icloud.com)
2024-06-25 - 8:44:13 AM GMT
-  Document e-signed by Sacha Daskal (romdask@icloud.com)
Signature Date: 2024-06-25 - 8:45:06 AM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2024-06-25 - 8:45:06 AM GMT