

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.

(<sup>1</sup>) 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).

(<sup>2</sup>) 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.

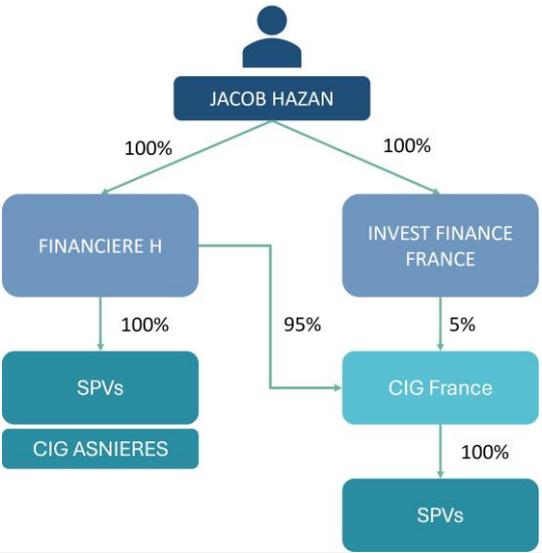
*Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque et sans justification, de leur volonté de se rétracter, à l'adresse électronique suivante : [invest@econova.com](mailto:invest@econova.com).*

**APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF**

<b>Identifiant de l'offre</b>	<b>6994001IYI1HJC390C73 00024009</b>
<b>Porteur de projet et nom du projet</b>	<b>COMMERCIAL INVESTMENT GROUP ASNIERES SAS (RCS Paris B 948 388 483) EDEN RIVER</b>
<b>Type d'offre et type d'instruments</b>	<b>Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette</b>
<b>Montant cible</b>	<b>Le seuil de réussite de la campagne est de 800.000 € et le montant maximum à lever est de 1.400.000 €.</b>
<b>Date limite</b>	<b>La date de clôture de l'offre est fixée au 02/08/2024, avec une extension possible jusqu'au 16/08/2024.</b>

**PARTIE A – INFORMATIONS SUR LE(S) PORTEUR(S) DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF**

<b>a)</b>	<b>Porteur de projet et projet de financement participatif</b>	
	<b>Identité</b>	Dénomination légale du porteur de projet : COMMERCIAL INVESTMENT GROUP ASNIERES SAS (ci-après « CIG Asnières ») Pays d'origine/d'enregistrement : France Numéro d'enregistrement : RCS Paris B 948 388 483

	<p>Forme juridique : Société par actions simplifiée (SAS)</p> <p>Coordonnées : Site web : /          Adresse du siège statutaire : 42 Rue des Acacias, 75017 Paris, France          Adresse électronique : j.hazan@cigf.fr          Numéro de téléphone : 00 33 3 88 23 66 60</p>	
Propriété		 <p>L'offre actuelle porte sur le financement partiel de CIG Asnières.</p> <p>CIG Asnières est un SPV créé par Financière H.</p> <p>Financière H, le codébiteur du prêt lié à la présente offre, est détenu à 100% par M. Jacob Hazan.</p>
Direction		Monsieur Jacob Hazan est le président de la SAS CIG Asnières et la SAS Financière H.
b)	<p><b>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</b></p> <p>Jacob Hazan (président de CIG Asnières SAS) 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>Jacob Hazan, président de CIG Asnières, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.</p> <p>La déclaration Jacob Hazan, 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><b>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</b></p> <p>Commercial Investment Group (CIG) est un groupe français de sociétés d'investissements immobiliers combinant des activités immobilières patrimoniales, de développement et de marchand de biens. Le groupe est actif dans les régions de l'Est de la France, Paris, Lyon, Nice, Nancy et Colmar.</p> <p>Depuis sa création, CIG a évolué pour concentrer ses efforts sur l'immobilier commercial. Initialement impliqué dans des opérations résidentielles et commerciales, le groupe a recentré ses activités exclusivement sur les biens commerciaux à partir de 2010. Cette réorientation a permis à CIG d'optimiser les valeurs locatives et la qualité des locataires, créant ainsi une valeur ajoutée significative pour ses investissements.</p> <p>La présente offre vise le financement de Commercial Investment Group Asnières (CIG Asnières), une société de projet au sein du groupe CIG qui a été créée pour le projet Eden River.</p>	
d)	<p><b>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</b></p> <p>Le CIG Asnières a été fondé en décembre 2022. Aucune situation comptable n'a encore été publiée.</p>	

Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années		Année -1 31/12/2023
i)	Chiffre d'affaires	€ 1.733.568
ii)	Bénéfice net annuel	€ 50.591
iii)	Actif total	€ 28.098.010
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge bénéficiaire brute: € 1.402.716 Marge d'exploitation (EBITDA): € 1.283.637 Marge nette (EBIT): € 994.006
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP : € 7.280.391* Dettes : € 20.817.619 Solvabilité (%) : 26% <i>* En tenant compte du prêt actionnaire de Financière H</i>
vi)	Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	10,14
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	€ 1.283.637
viii)	Rendement des capitaux propres	1% <i>En tenant compte du prêt actionnaire de Financière H</i>
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%

\* **NOTE** : CIG Asnières a été constituée en décembre 2022. Les chiffres et ratios financiers ci-dessus ont été calculés sur base d'un état financier au 31/12/2023 qui n'a pas encore été publié.

Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques				
<p>Eden River (actuellement mieux connu sous le nom de River Plaza) est un immeuble de bureaux de 13.850 m<sup>2</sup> situé à Asnières-sur-Seine. Le groupe CIG, via sa filiale CIGA en a fait l'acquisition (aile Est) en mai 2023. L'offre actuelle concerne le financement partiel des travaux de rénovation des espaces communs parmi lesquels les halls d'accueil, les couloirs, ainsi que l'aménagement de nouveaux espaces de services, avec pour objectif d'attirer de nouveaux locataires.</p> <p>Parmi les nouveaux aménagements prévus, un espace fitness sera aménagé et exploité par Wellness training, offrant aux utilisateurs un lieu dédié à l'exercice physique et au bien-être. En complément, un RIE (restaurant Inter entreprise) flambant neuf est en cours d'aménagement offrant ainsi une meilleure expérience aux occupants. L'opérateur FOODLES (certifié B Corp) a été sélectionné par le porteur de projet pour installer des frigos connectés pour une offre flexible et gourmande toute la journée !</p> <p>Aucune demande de permis de construire ou autre autorisation administrative n'étant nécessaire pour ce projet, les travaux ont pu commencer en Q1 2024, garantissant ainsi une mise en œuvre rapide et efficace.</p> <p>Le bâtiment a déjà obtenu une certification BREEAM "Très Bon", attestant de son engagement en faveur de la performance environnementale et de la durabilité.</p> <p>Anticipant les besoins de mobilité électrifiée, Eden River est désormais équipé de bornes de recharge électrique sur 20 emplacements de stationnement extérieurs.</p> <p><b>Le budget et la structure de financement sont présentés ci-dessous.</b></p>				
Emploi		Ressources		
Acquisition du bien / Frais d'acquisition / Honoraires de négociation	27.059.500 €	Prêt actionnaire	7.067.000 €	19%
Travaux de rénovation	1.600.000 €	Fonds propres		
Charges locatives + Taxes, Assurances (Année 1, 2, 3)	2.790.000 €	Ecco Nova	1.400.000 €	4%
Frais financiers (i)	4.557.561 €*	Tudigo	3.000.000 €	8%
Frais financiers (autres)	726.718 €	Walliance	513.600 €	1%
Réserve	47.073 €	Banque	17.715.000 €	48%
		Loyers année 1, 2, 3	4.935.252 €	13%
		Refacturation de charges	2.150.000 €	6%
<b>TOTAL</b>	<b>36.780.852 €</b>	<b>TOTAL</b>	<b>36.780.852 €</b>	<b>100%</b>

\* Les intérêts correspondant au 6 premiers trimestres seront bloqués sur un compte séquestre.

**PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE L'EMPRUNT DE FONDS**

a)	<b>Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif</b>	800.000 €		
	<b>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>			
	<b>Type d'offre et d'instruments proposés</b>	<b>Date d'achèvement</b>		
	<b>Montant levé/emprunté et montant cible</b>	<b>Autres informations pertinentes, le cas échéant</b>		
	Obligations simples	11/08/2025	1.000.000 €	Porteur de projet : CIG Asnières SAS Plateforme de financement : TUDIGO
	Obligations simples	22/09/2025	1.000.000 €	Porteur de projet : CIG Asnières SAS Plateforme de financement : TUDIGO
	Obligations simples	28/11/2025	1.000.000 €	Porteur de projet : CIG Asnières SAS Plateforme de financement : TUDIGO
	Accord de co-participation	31/01/2026	513.600 €	Porteur de projet : CIG Asnières SAS Plateforme de financement : Walliance
b)	<b>Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter</b>	<p>La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 21/06/2024 à 12h00.</p> <p>La date de clôture de l'offre est fixée au 02/08/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 16/08/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (800.000 €) est atteint le 02/08/2024 à 23h59.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>		
c)	<b>Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite</b>	<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 02/08/2024 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>		
d)	<b>Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)</b>	1.400.000 €		
e)	<b>Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif</b>	Un prêt actionnaire engagé par Financière H dans le projet « Eden River » porté par CIG Asnières, s'élève à 7.067.000 €.		
f)	<b>Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif</b>	<p>Au 31/03/2024, la société CIG Asnières declare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que ses capitaux propres s'élèvent à € 131.232.</li> <li>• Que son endettement s'élève à € 29.173.883, dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit : 18.006.298 €</li> <li>- Dette actionnaire (Financière H) : 7.106.022 €</li> <li>- Dette Jacob Hazan : 59.651 €</li> <li>- Crowdfunding : 3.513.600 €</li> <li>- Depot et cautionnements reçus : 308.336 €</li> <li>- Dettes fournisseurs et comptes rattachés : 45.551 €</li> <li>- Dettes fiscales et sociales : 91.825 €</li> <li>- Autres dettes : 42.600 €</li> </ul> </li> </ul> <p>Augmentation de l'endettement du montant de cette levée de fonds, soit entre 800.000 € et 1.400.000 €.</p>		

**PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES**

<b>Type 1</b>	<p><b>Risques liés au projet</b></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"> <li>• Risques liés à l'obtention du taux d'occupation souhaité pour la vente du bien.</li> <li>• Risques liés au retard de la vente de l'immeuble de bureaux.</li> <li>• Risques liés à la non-obtention de refinancement pour le remboursement de la présente offre.</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<p><b>Risques liés au secteur</b></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"> <li>• Risques liés à la situation du marché de l'immobilier de bureaux en région parisienne où l'on observe une augmentation du taux de vacance locative qui engendre une diminution des loyers.</li> </ul>
<b>Type 3</b>	<p><b>Risques de défaut</b></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"> <li>• une (profonde) modification du contexte macro-économique ;</li> <li>• une mauvaise gestion ;</li> <li>• un manque d'expérience ;</li> <li>• de la fraude ;</li> <li>• l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ;</li> <li>• une trésorerie insuffisante.</li> </ul>
<b>Type 4</b>	<p><b>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</b></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>
<b>Type 5</b>	<p><b>Risque de défaillance de la plateforme</b></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>
<b>Type 6</b>	<p><b>Risque d'illiquidité de l'investissement</b></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>
<b>Type 7</b>	<p><b>Autres risques</b></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"> <li>• Prêt Bullet</li> <li>• Risque lié à la subordination</li> <li>• Absence de diversification</li> <li>• Faculté de remboursement anticipé</li> <li>• Obligation de remboursement anticipé</li> <li>• Faculté de prorogation</li> </ul>

**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**

<b>a)</b>	<p><b>Montant total et types de valeurs mobilières proposés</b></p>	<p>Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à : 1.400.000 €</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u> <u>Subordination :</u></p> <p>Le prêt est subordonné au crédit bancaire de CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYAGE HAUTS DE France dont l'encours s'élevait à 17.715.000 euros au 31/03/2024.</p> <p>Ainsi, en cas de concours entre les créanciers du Porteur de Projets avant la fin de la durée du prêt, la créance d'Ecco Nova Finance ne sera honorée qu'après que l'ensemble des créanciers privilégiés auront pu faire valoir leurs droits.</p> <p><u>Rang :</u></p>
-----------	---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Il est entendu qu'en cas de concours entre ECCO NOVA FINANCE et d'autres créanciers subordonnés, et notamment sans y être limité, avec TUDIGO et WALLIANCE, il y aura égalité de traitement à due concurrence des montants prêtés, que leurs prêts soient nés avant ou après la conclusion du présent prêt.</p> <p>Les Donneurs de garantie se portent forts de la compatibilité des termes du présent prêt avec les termes des financements octroyés par TUDIGO et WALLIANCE.</p> <p>En revanche, le remboursement de la créance résultant du présent prêt est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projets. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés du Porteur de projets et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.</p>
b)	<b>Prix de souscription</b>	<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)	<b>Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées</b>	Sursouscription non acceptée
d)	<b>Conditions de souscription et de paiement</b>	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos <b>conditions générales d'utilisation</b>. Un résumé se trouve également dans notre <b>FAQ</b> (« 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)	<b>Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs</b>	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 800.000 €, au terme de la Période de souscription.</li> <li>• La signature de l'acte de caution solidaire et indivisible par Monsieur Hazan.</li> </ul> <p>Les fonds prêtés seront mis à disposition du Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE dans les 20 jours suivant la levée de la condition suspensive suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'atteinte, pour le 30/09/2024 au plus tard, d'un taux d'occupation de l'immeuble de 50% en surface, matérialisé par la signature de LOI (lettres d'intentions) au prix minimum de 180€/m2/an.</li> </ul> <p>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.</p>
f)	<b>Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)</b>	
	<b>i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?</b>	Oui /
	<b>ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté</b>	FINANCIERE H SAS / Monsieur Jacob Hazan
	<b>iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées</b>	Codébiteur en concurrence des sommes dues à Ecco Nova Finance par le Porteur du projet. / Caution personnelle pour un montant minimum de 800.000 € et maximum 1.400.000 € en principal plus les intérêts et frais.
g)	<b>Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)</b>	
	<b>Description de l'accord de rachat</b>	Non applicable
	<b>Délai de rachat</b>	Non applicable
h)	<b>Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance</b>	
	<b>Taux d'intérêt nominal</b>	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 11,00 %.</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque trimestre à terme échu.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la décaler dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
	<b>Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles</b>	01/09/2024

<b>Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,</b>	Cf. tableau de remboursement en annexe
<b>Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)</b>	<p>01/09/2026</p> <p>Cf. tableau de remboursement en annexe</p> <p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque trimestre à terme échu.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/09/2024 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p><u>Faculté de prorogation :</u></p> <p>Le Porteur de projets disposera de la faculté de prolonger le prêt d'une période de 6 mois supplémentaires si la vente du bâtiment faisant l'objet du refinancement, n'a pas lieu avant le terme de ce prêt, soit le 1er septembre 2026.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u></p> <p>CIG Asnières dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement.</p> <p>Ce remboursement anticipé – total ou partiel – ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 6 mois à dater de la remise des fonds prêtés à CIG Asnières par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>La mise en œuvre, par MPH II, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u></p> <p>CIG Asnières aura l'obligation de rembourser anticipativement totalement le prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE dans les cas de figure suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En cas de non atteinte du taux d'occupation de 50% comme condition préalable à la libération des fonds.</li> <li>• En cas de remboursement des prêts en rang égal à ECCO NOVA FINANCE, soit les prêts obtenus par TUDIGO pour un montant total de 3.000.000 € et WALLIANCE pour un montant de 513.600 €.</li> <li>• En cas de refinancement de l'immeuble de bureaux faisant l'objet du financement.</li> <li>• En cas de vente de l'immeuble faisant l'objet du financement ou des actions de l'entreprise CIG Asnières.</li> </ul> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par CIG Asnières en application de la faculté ou obligation de remboursement anticipé, CIG Asnières ne sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'aucune indemnité de rempli.</p>
<b>Rendement applicable</b>	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

#### PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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

#### PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

<b>a)</b>	<b>Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</b> Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.
<b>b) et c)</b>	<b>Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments</b> Néant

d)	<b>Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement</b> Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.
e)	<b>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)</b> Non applicable.

**PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE**

**PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS**

a)	<b>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</b> Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les frais administratifs sont offerts durant les premières 48 heures qui suivent l'ouverture de la campagne, ensuite, des frais administratifs s'élevant à 15 euros TVAC sont dus à Ecco Nova pour cette opération.</li> <li>• 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.</li> </ul>
b)	<b>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc</b> <a href="https://www.econova.com/fr/projet/eden-river">https://www.econova.com/fr/projet/eden-river</a>
c)	<b>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</b>  Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: <a href="https://www.econova.com/fr/complain">https://www.econova.com/fr/complain</a> Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque <b>plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables</b> , 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 <b>conservées pour une durée maximale de 5 ans</b> . <b>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a>.</b>

**ANNEXES :**

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

## ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

### ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	11,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/09/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2024	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/06/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2025	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/03/2026	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/06/2026	€ 27,50	€ 27,50	€ 0,00	€ 1.000,00
1/09/2026	€ 1.027,50	€ 27,50	€ 1.000,00	€ 0,00
<b>TOTAL</b>	<b>€ 1.220,00</b>	<b>€ 220,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	

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

**ANNEXE II A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 FCM24009**

**Déclaration de responsabilité**

Je soussigné, Jacob Hazan, président de COMMERCIAL INVESTMENT GROUP ASNIERES, 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 20/06/24..... à Paris.....

Nom, Prénom

Jacob Hazan

Signature



Jacob Hazan (Jun 20, 2024 16:09 GMT+2)

## SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "EDEN RIVER" ETABLI EN DATE DU 04/06/2024

### INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables.

Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

La méthodologie s'articule autour de plusieurs phases clés: une présélection rigoureuse de nos investment manager, une analyse approfondie suivie d'une évaluation selon un ensemble de critères diversifiés et pondérés par nos analystes, et enfin un processus décisionnel à travers notre comité d'investissement interne, éventuellement complété par des experts externes.



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

Notre approche allie des critères quantitatifs et qualitatifs pour fournir une évaluation du risque la plus complète possible.

Cette méthodologie est en conformité avec les exigences de la Autorité bancaire européen (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

Notre méthode se veut précise, fiable, à jour et proportionnée à la taille, au type et à la maturité des prêts proposés ainsi qu'aux caractéristiques des projets et de leurs porteurs.

L'objectif de la méthode est d'évaluer la capacité du porteur de projet à faire face à ses obligations financières actuelles et futures.

Les documents et décisions relatifs au scoring de risque sont conservés au minimum 5 ans après le remboursement intégral du prêt octroyé.

### METHODOLOGIE

Notre méthodologie s'appuie sur un modèle fondé sur le jugement, intégrant des techniques statistiques et des éléments discrétionnaires dans la prise de décision.

- ✓ Chaque critère d'évaluation se voit attribuer un score de 1 à 5 ;
- ✓ Un poids de 1 à 10 est attribué à chaque critère;
- ✓ Les critères sont classés par familles et un poids est attribué à chaque famille (excepté les familles relatives aux sûretés);
- ✓ Pour chaque famille, une moyenne pondérée des points est effectuée;
- ✓ Une moyenne pondérée des points des différentes familles (hormis les familles relatives aux sûretés) est effectuée pour obtenir un résultat entre 1 et 5 ;
- ✓ Le résultat obtenu est majoré sur base du score lié aux éventuelles sûretés.

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.

A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).

**Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.**

Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

**Il est important de souligner que bien que notre méthodologie de scoring de risque repose sur un cadre bien défini, le poids attribué à chaque critère d'évaluation est susceptible d'être ajusté au cas par cas à la discrétion du comité de crédit.**

**Dans pareille situation, le paramètre concerné fera l'objet d'un commentaire justificatif.**

Cette flexibilité est exercée dans l'objectif exclusif de mieux refléter le risque inhérent au projet en question. Cette approche permet à Ecco Nova de faire preuve de réactivité et d'adaptabilité face aux spécificités de chaque projet,



L'évaluation du scoring de risque et le pricing qui en découle se base sur des informations suffisantes et à jour et s'effectue dans un délai ne dépassant pas les 3 mois précédents l'octroi du prêt.

## A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

## B. CATEGORIES DE RISQUE

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



### CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

### CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

### CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

### CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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

### CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

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

Les critères suivants

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

influencent directement le scoring de risque et par conséquent le taux pratiqué.

La valeur actuelle nette et la stratégie du porteur de projet ne nous paraissent pas pertinentes et ne sont pas directement prises en compte dans notre méthode.

Plus le scoring risque est élevé, plus la probabilité de défaut et le taux offert sont élevés.

De plus, certains critères individuels, tels que le 'Loan to Value' ou la solvabilité, peuvent limiter le montant prêté.

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

Cette fourchette de taux tient compte du taux sans risque auquel est ajoutée une prime de risque. Plus le scoring est élevé, plus la prime de risque et donc le taux résultant sont élevés.

Les fourchettes actuelles sont reprises ci-dessous.

Ces fourchettes sont régulièrement mises à jour et au minimum tous les 3 mois afin de tenir compte de l'évolution du taux sans risque et des conditions de marché.

Le taux exact appliqué est ensuite établi par le comité crédit de manière discrétionnaire en tenant compte de la fourchette de taux spécifique à la catégorie de risque et des conditions de marché.

Ce taux est majoré d'une indemnité de remploi lorsqu'un remboursement anticipé est autorisé. La faculté de remboursement anticipé est généralement offerte au porteur de projet au terme d'une période de 12 mois.

L'indemnité de remploi est le plus souvent dégressive avec le temps et est systématiquement précisée dans le titre de créance consultable préalablement à la souscription.

Enfin, les éléments ayant contribué à l'évaluation du risque crédit et des conditions de l'offre sont conservés pour une durée minimale de 5 ans après l'échéance de l'offre.

#### D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

Le scoring risque est établi préalablement au lancement d'une offre et est propre à une situation et un contexte et se repose sur certaines hypothèses découlant de ce contexte.

Cependant, ce contexte peut évoluer positivement ou négativement et le résultat du scoring de risque est susceptible d'être impacté.

Ecco Nova n'effectue pas de mise à jour régulière de son scoring mais sera amenée à le faire en cas de défaut effectif ou présumé.

#### F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

Nous veillons à ce que toutes les informations quantitatives fournies aux clients soient accompagnées d'un exposé qualitatif et d'autres informations supplémentaires qui peuvent être nécessaires pour permettre aux clients de bien comprendre les informations quantitatives.

Ces informations quantitatives se trouvent dans la colonne « Informations quantitatives complémentaires et commentaires » du scoring de risque ci-après.

### EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Jacob Hazan, l'actionnaire à 100% de FINANCIERE H (actionnaire de CIGA), est spécialisé depuis plus de 15 ans dans le développement de foncières immobilières axées sur l'immobilier commercial sur l'Est de la France et la Région Parisienne.  Jacob dirige 69 entreprises.	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	4/06/2024	100% Jacob Hazan	1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024		3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Exposition/Risque AML		Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	4/06/2024		5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024		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	2016	Donnée publique	4/06/2024	L'entreprise CIGF a été fondée en 2016, l'actionnaire de CIGA, FINANCIERE H, a été fondée en 2018 et le SPV, CIGA a été fondé en mars 2023	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	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Le projet Eden River est situé dans la Boucle Nord de Paris. Cette région connaît une baisse des taux d'occupation.  Le plan de trésorerie élaboré par Ecco Nova tient compte de cette tendance à la baisse.	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,52</b>						
--------------------	-------------	--	--	--	--	--	--

**Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable (SPV)**

**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 - Non Applicable (SPV)**

**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	Immobilier	Donnée publique	4/06/2024		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		Donnée issue du management	4/06/2024	Rénovation sans permis nécessaire	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	4/06/2024		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)	19,2%	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Pour la phase d'acquisition du bâtiment, le porteur de projet a obtenu un <b>crédit senior</b> d'une valeur de 17.715.000 €.  Le projet CIGA est partiellement financé par des <b>plateformes de crowdfunding</b> : * Walliance (513.600 €) * Tudigo (3.000.000 €) * Ecco Nova (1.400.000 €)  Pendant les travaux de rénovation des parties communes, <b>les bureaux seront loués</b> . En outre, un apport en fonds propres d'une valeur de 7.067.000 € est effectué par le biais d'un <b>prêt actionnaire</b> subordonné.	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	58,8%	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	4.913.600 € seront versés sous forme de quasi-fonds propres.	4	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	21%	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Evaluation propre à Ecco Nova avec un taux d'occupation de 85% et un prix/m <sup>2</sup> de 185€/m <sup>2</sup> (soit 14% en dessous du marché actuel) à l'exit.	2	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchand de bien car cycle court.
Ratio Loan-to-Value (T0)	63,7%	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Selon une expertise de CBRE (03/01/2023), l'immeuble de bureaux, avec un taux d'occupation de 59%, avait une valeur de 33,9 millions d'euros. Sur base de la valeur vénale estimée à T0 et du total des dettes prévues dans le cadre du projet, nous obtenons un ratio loan-to-value T0 de 64 %.	4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	61,6%	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Frais financiers inclus	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.	NA			Les intérêts ne peuvent pas être payés intégralement par les revenus générés par les loyers. La société mère, Financière H, intervient pour les coûts de financement par le biais d'un prêt d'actionnaire subordonné. Par ailleurs, 18 mois d'intérêts sont séquestrés sur un compte.			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	100,0%	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024				
Niveau de commercialisation		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024		1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score	Satisfaisant	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Travaux de rénovation légère d'un bâtiment ayant déjà obtenu la certification BREEAM Very Good.	1	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	À ce jour, le taux d'occupation du bâtiment est de 31 %.  Lors de la levée de fonds d'Ecco Nova, il a été convenu que les fonds seraient libérés à partir d'un taux d'occupation d'au moins 50 %.  Pour la vente du projet, un taux d'occupation de 85% (soit le taux d'occupation actuel du marché) et un prix/m <sup>2</sup> de 185€/m <sup>2</sup> (soit 14% en dessous du marché actuel) devrait être obtenu pour une rentabilité favorable du projet.	2	10	
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>3,00</b>						
<b>Caractéristiques du prêt</b>							
	<b>Valeur</b>	<b>Origine de l'information</b>	<b>Date de l'information</b>	<b>Informations quantitatives complémentaires et commentaires</b>	<b>Score</b>	<b>Poids</b>	<b>Echelle d'évaluation</b>
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Une partie des fonds levés servira à rembourser les fonds déjà investis dans les travaux de rénovation.  Les intérêts seront séquestrés pendant les 18 premiers mois.	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Type de remboursement	Bullet	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024		2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	24 mois	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	Le prêt sera remboursé dès que le bâtiment sera vendu ou que les autres plateformes de crowdfunding seront remboursées.  Prolongation possible de 6 mois.	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
<b>SCORE TOTAL</b>		<b>3,18</b>					

#### Evaluation de la robustesse du garant, la société Financière H

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie	Codébiton & Caution	Evaluation propre à Ecco Nova	4/06/2024	La société mère, Financière H, est codébiteur du prêt .  L'actionnaire et administrateur, Jacob Hazan, se porte personnellement caution du prêt d'Ecco Nova. Une évaluation de la garantie personnelle n'est pas disponible.  <b>Outre ces prêts, la société mère et Jacob Hazan garantissent d'autres prêts pour un montant total qui n'a pas pu être évalué.</b>	1	5	
Ratio fonds propres / montant prêté			31/12/2023	Au 31/12/2023, les fonds propres de Financière H s'élèvent à 8.251.201 € et servent à garantir plusieurs prêts dans les filiales dont le montant total n'a pas pu être évalué.	1	10	Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ; +400% = 5
Score CreditSafe	43	Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	4/06/2024	Le score de CreditSafe de Financière H est de 43.	2	3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						Taux divisé par 20
<b>SCORE TOTAL</b>		<b>1,17</b>					

#### Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,52	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	0,00	0	<b>Non applicable - La société CIGA est un SPV pour le projet Eden River</b>
Score des projections financières futures de l'entreprise	0,00	0	<b>Non applicable - La société CIGA est un SPV pour le projet Eden River</b>
Score du projet	3,00	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,18	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	1,17	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	

SCORE GRAND TOTAL	3,48
-------------------	------

Catégorie 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)

Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
<b>Environnement (E)</b>			
<b>1. Type de construction</b>			
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)	20	40	Rénovation
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
<b>2. Mobilité</b>			
Mobi score ou score de mobilité Realo		0	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	10	10	Navette & bornes de recharge
<b>3. Energie</b>			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)		10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
<b>4. Gestion de l'eau</b>			
Gestion intelligente de l'eau de pluie		5	
<b>5. Méthode de construction</b>			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables		10	
<b>6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)</b>			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%	25	25	L'immeuble est certifié BREEAM Very Good
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	5	5	Salle de sports, restaurant d'entreprise sain
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
<b>GOUVERNANCE (G)</b>			
<b>Profil de l'emprunteur</b>			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance		10	

<b>Ecco score</b>	<b>60</b>	<b>Satisfaisant</b>
-------------------	-----------	---------------------

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