

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.

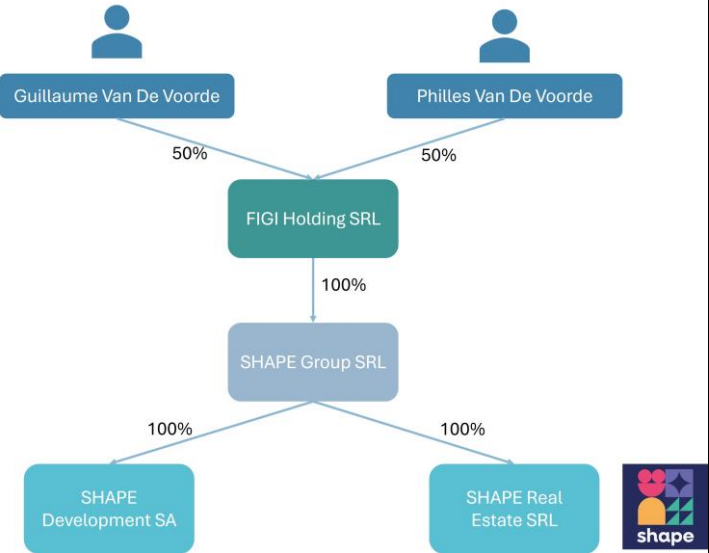
APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IY11HJC390C73 00024025
Porteur de projet et nom du projet	Shape Development SA (BE 0871.665.655) SHAPE
Type d'offre et type d'instruments	Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 1 000 000 € et le montant maximum pouvant être collecté est de 1 200 000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 27 août 2024, avec une prolongation possible jusqu'au 10 septembre 2024.

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

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : SHAPE Development SA Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0871.665.655



Forme juridique	Société Anonyme (SA)
Coordonnées	Site web : https://shape.immo/ Adresse du siège statutaire : Zandberg 12, 9000 Gand Adresse électronique : hello@shape.immo Numéro de téléphone : +32 9 221 25 00
Propriété	<p>L'offre actuelle concerne le financement partiel de 3 projets de rénovation au sein de SHAPE Development SA.</p> <p>SHAPE Development SA est géré à 100 % par SHAPE Group SRL. SHAPE Real Estate SRL, co-débiteur de l'offre actuelle, est également géré à 100% par SHAPE Group SRL.</p> 
Direction	FIGI Holding SRL est administrateur délégué de SHAPE Development SA. Le représentant permanent de FIGI Holding SRL est M. Guillaume Van De Voorde et le représentant permanent adjoint est M. Philles Van De Voorde.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Guillaume Van de Voorde 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>Guillaume Van De Voorde, directeur de SHAPE Development SA, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et le porteur du projet.</p> <p>La déclaration de Guillaume Van De Voorde concernant la responsabilité des informations contenues dans cette fiche d'informations clés en investissement conformément à l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3) est contenue dans [Annexe [II]].</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>SHAPE Immo est un promoteur immobilier, fondé en 2017 par les frères Guillaume et Philles Van De Voorde. Ayant pour mission de générer un impact positif dans l'immobilier socialement responsable, ils essaient de faire en sorte que les investisseurs, en plus du profit personnel, puissent également créer un impact positif pour leur environnement.</p> <p>Leur portefeuille de marques comprend Aardig & Silk Suites, chacune avec une approche unique de l'immobilier durable.</p> <p>Sous la marque Aardig, SHAPE se concentre sur l'offre de propriétés locatives de haute qualité et économes en énergie en Flandre à des prix abordables. Cette initiative vise un impact social en offrant un logement aux familles en difficulté.</p> <p>Les investisseurs bénéficient d'un double rendement : un revenu mensuel garanti et des contributions à une société meilleure. Aardig travaille en collaboration avec le gouvernement flamand et les associations locales de logement pour réduire les loyers et augmenter les rendements locatifs.</p> <p>Sous la marque Silk Suites, SHAPE propose de luxueux studios de court séjour dans le centre historique de Gand, destinés aux touristes, expatriés et étudiants internationaux. SHAPE transforme les propriétés patrimoniales négligées et offre aux investisseurs un investissement immobilier sans souci. Les studios sont gérés par des professionnels et les investisseurs bénéficient d'un revenu mensuel fixe sans se soucier de la gestion et de l'entretien.</p> <p>L'offre actuelle se concentre sur le financement partiel de trois projets de rénovation à Gand. L'un de ces projets est développé en location sociale sous la marque Aardig, tandis que les deux autres sont transformés en Short Stay Hotels sous la marque Silk Suites. Ces projets allient impact social et rendement financier, Aardig proposant des propriétés locatives abordables et Silk Suites proposant des hébergements de courte durée.</p>

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

La performance financière du dernier exercice est disponible via le lien suivant : [LIEN](#)

Ces performances financières rapportent l'exercice 2023 et n'ont pas été vérifiées par un auditeur ou une enquête indépendante.

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

	Année -3	Année -2	Année -1
i) Chiffre d'affaires	1.453.342 €	1.208.934 €	64.091 €
ii) Bénéfice net annuel	- 47.796 €	- 208.717 €	- 341.947 €
iii) Actif total	€ 1.585.860	€ 3.566.994	€ 6.877.684
iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge brut: - 21.681 € Marge opérationnelle (EBITDA):-23.042 € Marge nette (EBIT): - 48.914 €	Marge brut: - 128.490 € Marge opérationnelle (EBITDA): - 134.351 € Marge nette (EBIT): - 203.023 €	Marge brut: -409.824 € Marge opérationnelle (EBITDA): - 413.543 € Marge nette (EBIT): - 359.723 €
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	EV: € 668.340 VV: € 865.225 Solvabilité (%): 42% <i>* Rekening houdend met R/C aandeelhouder</i>	EV: € 543.338 VV: € 2.956.516 Solvabilité (%): 15% <i>* Rekening houdend met R/C aandeelhouder</i>	EV: € 818.779 VV: € 6.048.305 Solvabilité (%): 12% <i>* Rekening houdend met R/C aandeelhouder</i>
vi) Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	1,77	1,20	1,13
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	- 23.042 €	- 134.351 €	- 413.543 €
viii) Rendement des capitaux propres	-7%	-38%	-42%
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	3%	0%	0%

* REMARQUE : Ecco Nova a reçu une situation comptable récente de 31/03/2024 de SHAPE Development. L'entreprise a achevé le projet résidentiel Sirius au premier trimestre 2024. Grâce à la livraison et à la vente de ce projet, SHAPE Development réalise un chiffre d'affaires de 7.565.620 € et un bénéfice après impôts de 1.408.572 € au 31/03/2024.

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

Shape fait appel aux Ecco-investisseurs pour le financement partiel de 3 projets de rénovation. Ci-dessous, vous pouvez trouver un aperçu des 3 projets :

Projet	AARDIG KREEFTSTRAAT	SILK SUITES BEGIJNENGRACHT	SILK SUITES KEIZER KARELSTRAAT
Adresse	Kreeftstraat 6/8/10/12, 9000 Gand	Begijnengracht 8, 9000 Gand	Keizer Karelstraat 154, 9000 Gand

Description	Rénovation profonde et transformation de 4 anciennes maisons en 7 studios et 3 appartements.	Rénovation profonde et transformation de deux anciennes maisons en 6 studios et 1 appartement.	Rénovation profonde et transformation d'une ancienne maison de maître en 7 studios, 1 appartement et des espaces communs.
# Unités	7 studios, 3 appartements 1 chambre	6 studios, 1 appartement 1 chambre, espace accueil et de détente	7 studios, 1 appartement (2 chambres), espace accueil et de détente
Surface brute	529 m ²	385 m ²	462 m ²
Surface du terrain	272 m ²	156 m ²	170 m ²
Objectif	Location sociale	Short stay hotel	Short stay hotel

Le budget et la structure de financement de ces trois projets de rénovation sont expliqués ci-dessous :

Begroting		Financieringsstructuur		
Acquisition	2.541.300 €	Fonds propres	1.641.385 €	26%
Travaux de rénovation	2.415.500 €	Ecco Nova crowdlending	1.200.000 €	19%
Frais divers, imprévus & marketing	567.043 €	Prêts bancaires	3.470.169 €	55%
Frais financiers	787.711 €			
TOTAL	6.311.554 €	TOTAL	6.311.554 €	100%

En plus de ces 3 projets, SHAPE Immo développe 4 autres projets immobiliers. SHAPE Immo a fourni un aperçu à Ecco Nova pour ces projets.

	Evergem	Merelbeke	Gand	Sint-Amandsberg
Type	Développement	Développement	Rénovation	Développement
Adresse	Doornzele Dries 30, 9940 Evergem	Gontrode Heirweg 156, 9820 Merelbeke	Rooigemlaan 577, 9000 Gand	Antwerpse-steenweg 683, 9040 Sint-Amandsberg
Description	1. Démolition d' une maison vétuste 2. Lotissement du terrain	1. Démolition du bâti existant 2. Lotissement du terrain	Rénovation maison unifamiliale vétusté	1. Démolition d'un ancien showroom & garage. 2. Construction d'une nouvelle résidence
# unités	10 lots (terrain)	10 lots (terrain) Dont 2 lots pouvant servir à des résidences d'appartements (2x 8 app)	Bâtiment de coliving 5 chambres et cuisine commune	40 appartements, 1.000 m ² bureaux, 44 emplacements parking
Statut	Demande de permis déposée	En discussion préalable avec la commune	Début des travaux de rénovation	Discussions préliminaires avec la commune terminées. Préparation du dossier technique pour introduction de la demande de permis.
Frais d'acquisition	1.275.000 €	700.000 €	345.000 €	3.825.000 €
Rénovation-/Travaux de construction, Rénumérations divers & frais imprévus	250.000 €	500.000 €	435.000 €	12.500.000 €
BUDGET GLOBAL (sans frais financiers et frais de gestion)	1.525.000 €	1.200.000 €	780.000 €	16.325.000 €

Les terrains des projets à Evergem, Gand et Sint-Amandsberg ont déjà été achetés par SHAPE Real Estate SRL. Un compromis a déjà été signé pour l'achat du terrain à Merelbeke et l'acte sera signé lorsqu'un permis de lotissement sera obtenu. Pour l'achat des projets à Evergem, Gand et Sint-Amandsberg, SHAPE Real Estate a obtenu un prêt bancaire représentant 68% des frais d'achat. Pour le projet à Sint-Amandsberg, le SHAPE attend une prévente via Wet Breyne (vente sur plan) et un prêt bancaire pour la phase de construction du projet de promotion immobilière.

Un prêt *Winwinlening* d'un montant de 300 000 € sera émis pour la poursuite du développement du groupe. Ce *Winwinlening* est accordé à SHAPE Group SRL.

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

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif	1.000.000 €
	<p>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</p> <p>SHAPE Immo souhaite obtenir un Winwinlening d'un montant de 300 000 € au travers d'Ecco Nova en complément de l'offre actuelle. Ce Winwinlening sera accordé à SHAPE Group SRL pour financer les ressources opérationnelles et la poursuite de la croissance du groupe.</p>	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	<p>L'offre ouvrira le 18/07/2024 à 12h00.</p> <p>La date de clôture de l'offre est fixée au 27/08/2024 à 23h59, avec une prolongation possible jusqu'au 10/09/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (1 000 000 €) est atteint le 27/08/ 2024 à 23h59.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée par anticipation si le montant maximum est atteint avant cette date.</p>
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint au 27/08/2024 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Si un ou plusieurs investisseurs annulent leur(s) inscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre pendant le temps nécessaire pour rattraper les annulations.</p> <p>En cas d'annulation, si le montant de l'investissement et les frais de dossier ont été payés par l'investisseur, celui-ci recevra un remboursement intégral du montant de son investissement et des frais de dossier.</p>
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	1.200.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Des fonds propres d'une valeur de 1.641.385 € ont été mis à disposition pour les trois projets de rénovation à Gand. Lors de l'achat des 3 propriétés, SHAPE Real Estate a déjà investi 775 050 € de fonds propres.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	<p>Au 31/03/2024, SHAPE Development SA déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que ses capitaux propres (compte 10/15) s'élèvent à 1.141.688 €. • Que ses dettes s'élèvent à 1.790.058 €, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dettes fournisseurs : 128 054 € - Dettes concernant les impôts, salaires et cotisations sociales : 306 341 € - Comptes courants de l'actionnaire (SHAPE Group SRL) : 1.355.663 €. <p>Augmentation des dettes du montant de cette levée de fonds, soit entre 1 000 000 € et 1 200 000 € et des dettes bancaires pour la phase de rénovation pour 1 703 919 €.</p>

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	<p>Risques liés au projet</p> <p>Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'augmentation des coûts de rénovation/construction dans le secteur immobilier • Risques liés aux parties prenantes • Assurance et risques non assurés • Risques associés à l'échec de l'obtention de permis pour les projets en attente du SHAPE • Risques liés à l'incapacité d'obtenir des prêts bancaires pour les phases de rénovation des projets Aardig Kreeftstraat, Silk Suites Begijnengracht, Silk Suites Keizer Karelstraat • Risques liés au futur ratio de solvabilité / ratio d'endettement du SHAPE Development
---------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à un retard dans la vente des différents projets
Type 2	<p>Risques liés au secteur</p> <p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à l'état du marché immobilier pour la commercialisation de biens immobiliers d'investissement • Risques associés à la hausse des taux d'intérêt qui pourraient avoir un impact sur les charges d'intérêts totales de SHAPE Development.
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 • Risques liés à la subordination • Absence de diversification • faculté de remboursement anticipé • Obligation de remboursement anticipé

Vous trouverez en annexe le scoring de risque associé à cette offre

PARTIE D – INFORMATIONS RELATIVES A L'OFFRE DE VALEURS MOBILIERES ET D'INSTRUMENTS ADMIS A DES FINS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	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 : 1.200.000 € <u>Rang et subordination des obligations émises :</u>
-----------	--	---

		<p>1. Subordination :</p> <p>Le prêt est subordonné aux crédits bancaires.</p> <p>En cas de concurrence entre les créanciers du Porteur de Projet avant la fin de la durée du prêt, la créance d'Ecco Nova Finance ne sera honorée qu'après paiement de celles des autres créanciers privilégiés.</p> <p>2. Rang :</p> <p>Toutefois, le remboursement de la dette résultant de ce prêt est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant des partenaires du Porteur de Projet ou de toute autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de Projet. En conséquence, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et actionnaires du Porteur de Projet qu'après remboursement intégral de l'emprunt à ECCO NOVA FINANCE.</p>				
b)	Prix de souscription	<p>La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €.</p> <p>La valeur minimale de souscription est de 500 €.</p> <p>La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.</p>				
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée				
d)	Conditions de souscription et de paiement	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>				
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atteindre le seuil de réussite, soit 1 000 000 €, à l'issue de la période de souscription. • Obtention d'un accord de prêt bancaire ou d'une lettre d'intention signée pour le financement partiel de la phase de rénovation des 3 projets (Aardig Kreeftstraat, Silk Suites Begijnengracht, Silk Suites Keizer Karelstraat) pour un montant total de 1.700.000 €. • La constitution des garanties. <p>Ces conditions (2&3) seront levées au plus tard le 30/09/2024.</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 ?	Ja	Ja	Nee	Nee	Ja
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	FIGI Holding SRL	Shape Group SRL	Guillaume van de Voorde	Philles van de Voorde	Shape Real Estate BV
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	Gage sur parts	Caution solidaire	Caution solidaire	Caution solidaire	Codébiteur
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)					
	Description de l'accord de rachat	Non applicable				
	Délai de rachat	Non applicable				
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance					
	Taux d'intérêt nominal	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 9%</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>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur le délai de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique aux intérêts perçus sur les prêts accordés par les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en</p>				

		Belgique. Cet impôt s'élève actuellement à 30%, est prélevé à la source et est libératoire, ce qui signifie que l'investisseur ne peut pas le différer dans sa déclaration personnelle.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/09/2024 Voir tableau de remboursement en annexe
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	01/09/2027 Cf. tableau de remboursement en annexe Le capital est remboursé à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés annuellement à terme échu. Les intérêts commencent à courir le 01/09/2024 et sont soumis à un délai de grâce entre le moment de l'inscription et cette date. <u>Faculté de remboursement anticipé :</u> SHAPE Development a la possibilité de rembourser le prêt en totalité ou en partie par anticipation. Ce remboursement anticipé – en totalité ou en partie – ne pourra intervenir qu'à l'issue d'un délai de 12 mois à compter de la date du transfert des fonds prêtés par ECCO NOVA FINANCE à SHAPE Development et à condition que toutes les échéances antérieures qui ont expirés sont payés dans les délais et ont été entièrement honorés. La mise en œuvre, par SHAPE Development, de cette clause de remboursement anticipé entraînera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux investisseurs, une fois qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu du promoteur du projet le remboursement anticipé du prêt qu'il a consenti. Le montant total du prêt ainsi que les éventuels intérêts ou le montant restant à payer pour les échéances déjà versées sont exigibles par anticipation dans tous les cas déterminés par la loi. <u>Obligation de remboursement anticipé :</u> SHAPE Development SA est tenue de rembourser par anticipation le prêt qui lui a été accordé par ECCO NOVA FINANCE pour un montant de 400.000 € (un tiers du prêt) dès la finalisation de l'acte de vente de chaque dernière unité des 3 projets suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Aardig Kreeftstraat à Kreeftstraat 6/8/10/12, 9000 Gand ; • Silk Suites Begijnengracht, Begijnengracht 8, 9000 Gand ; • Silk Suites Keizer Karelstraat, Keizer Karelstraat 154, 9000 Gand. En cas de remboursement anticipé, le Porteur de Projet n'est redevable d'aucune indemnité de réinvestissement.
	Rendement applicable	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Néant
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement

	Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.
e)	Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Non applicable.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas de frais administratifs pendant les 48 heures suivant l'ouverture de la campagne. Par la suite, des frais administratifs de 15 euros TTC sont à régler à Ecco Nova pour cette campagne. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc SHAPE - ECCO NOVA ECCO NOVA
c)	A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables , et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables . Toutes les données relatives à une plainte seront conservées pour une durée maximale de 5 ans . Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.

ANNEXES :

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

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

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

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-09-24	€ 0,00			€ 1.000
01-09-25	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-09-26	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-09-27	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.270,00	€ 270,00	€ 1.000,00	

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Guillaume Van De Voorde, administrateur de SHAPE Development SA, atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du ~~15/07/24~~..... à ~~Destelbergen~~.....

Nom, Prénom

Guillaume Van De Voorde

Signature



Guillaume Van De Voorde (Jul 15, 2024 16:25 GMT+2)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "SHAPE" ETABLI EN DATE DU 08/07/2024

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		Donnée publique		L'équipe de management est composée de Stephan Rahier, Jérémie Van den Berghe, Jonas Sigl, Guillaume Van De Voorde et Philles Van De Voorde.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionnariat de l'entreprise					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					3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise					3	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils

Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	2018			En 2021, Shape Real Estate a été créée en tant que banque foncière pour les projets immobiliers. Auparavant, tous les projets étaient réalisés au sein de Shape Development sans séparation de la propriété et du développement. Le modèle d'entreprise a également été modifié il y a deux ans pour mettre l'accent sur l'objectif social.	4	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché					1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé				Demande continue	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché					2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client/ localisation					4	3	
SCORE TOTAL	3,26						

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Vue consolidée de SHAPE Real Estate & SHAPE Development

	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Chiffre d'affaires (consolidé)	1.230.604 €		31/12/2022	En 2022 et 2023, les projets liés à l'offre actuelle ont été développés, ainsi qu'un projet réalisé à Eeklo. Ce dernier a été livré au premier trimestre 2024. Dans une situation comptable récente au 31/03/2024, on constate pour Shape Development un chiffre d'affaires de 7,5 millions d'euros et un bénéfice de 1,4 million d'euros.	3	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
	684.249 €		31/12/2023				
	7.564.722 €		31/03/2024				
	3.159.858 €						
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	31,6%		31/12/2022	Dans ce ratio, le prêt subordonné de l'actionnaire de Shape Group est pris en compte.	4	7	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
	19,1%		31/12/2023				
	45,9%		31/12/2023 & 31/03/2024				
	32,2%						
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	-15,8%		31/12/2022		2	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
	-4,1%		31/12/2023				
	22,6%		31/03/2024				
	13,6%						
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	-1,7%		31/12/2022		2	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
	-2,0%		31/12/2023				
	12,4%		31/12/2023 & 31/03/2024				
	7,9%						
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	1,47		31/12/2022		4	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
	1,36		31/12/2023				
	1,82		31/12/2023 & 31/03/2024				
	1,55						
SCORE TOTAL	2,58						

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 - - Vue consolidée de SHAPE Real Estate & SHAPE Development

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	20,5%			Le 31/03/2024, les fonds propres de Shape Development NV s'élèvent à 1.141.688 € grâce à l'achèvement et à la vente d'un projet à Eeklo.	3	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	76,8%			Le prêt d'Ecco Nova est le seul quasi-fonds propre dans le passif de Shape Development & Shape Real Estate.	5	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
SCORE TOTAL	3,67						

Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues. - Non applicable - Shape est un promoteur immobilier. La société se concentre sur le développement de projets immobiliers énergétiquement efficaces et socialement pertinents. Shape explore également d'autres projets et peut encourir des coûts de développement pour de nouveaux projets pour lesquels aucune information n'est actuellement disponible.

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds					3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Bullet				2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 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
SCORE TOTAL	3,18						

Evaluation de la robustesse du garant, la société SHAPE GROUP

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie	Caution			Shape Group et les actionnaires se portent caution pour le prêt.	2	5	
Ratio fonds propres / montant prêté	425,7%			Fonds propres Shape Group / montant prêt	4	5	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	95						
Taux de protection offert	100%						
SCORE TOTAL	3,00						

Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de sûreté	Gage sur les parts				1	5	Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie				NA			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					1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie					1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

SCORE TOTAL	1,00
-------------	------

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,26	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,58	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,67	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet	1,00	10	Ecco Nova a effectué une revue limitée sur 3 projets néanmoins SHAPE Immo développe d'autres projets dont le risque de développement est élevé.
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	3,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	1,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,17		

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	Aardig Kreeftstraat	Silk Suites Begijnengracht	Silk Suites Keizer Karelstraat	Score des références	Commentaire
Environnement (E)					
1. Type de construction					
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge				30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge				35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse				40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)				40	
Démolition / reconstruction neuve				45	
Réhausse de bâtiment				50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	55	55	55	55	Rénovation énergétique en profondeur : tout est démonté jusqu'à la structure principale.
2. Mobilité					
Mobi score ou score de mobilité Realo	9,4	9,5	9,5	9,5	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	3	3	3	10	Begijnengracht Local à vélo (il y aura de la place pour 5 vélos) Keizer Karelstraat: Local à vélo Kreeftstraat: Local à vélo
3. Energie					
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	10	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)				7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)				5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)				0	
4. Gestion de l'eau					
Gestion intelligente de l'eau de pluie				5	
5. Méthode de construction					
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables				10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)					
Inférieur à 45%				0	
Bon ou supérieur à 45%				10	
Très bon ou supérieur à 55%				20	
Excellent ou supérieur à 65%				30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%				40	
SOCIAL (S)					
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)		2	3	5	Begijnengracht : Au niveau du sol, les actuelles annexes du rez-de-chaussée seront remplacées par de nouveaux volumes. Ces nouveaux volumes seront recouverts d'un toit plat d'une hauteur de 3,30 mètres. Les nouvelles toitures seront les nouvelles toitures seront conçues comme des toits verts . Keizer Karelstraat: Espace extérieur commun.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		5	5	10	Begijnengracht & Keizer Karelstraat: Shortstay hotels
Mise en location à une agence immobilière sociale	10			10	Location sociale via Thuispunt Gent
GOUVERNANCE (G)					
Profil de l'emprunteur					
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale				10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance				10	

	Aardig Kreeftstraat	Silk Suites Begijnengracht	Silk Suites Keizer Karelstraat	Moyenne	
Ecco score	87	85	86	86	Très bon

Catégorisation de l'Ecco Score	
Insuffisant	Ecco score inférieur à 60
Satisfaisant	Ecco score entre 60 et 70
Bon	Ecco score entre 70 et 80
Très bon	Ecco score entre 80 et 90
Excellent	Ecco score supérieur à 90