

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par l'autorité des services et marchés financiers (FSMA), ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.
En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

(1) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

(2) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

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

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00024035
Porteur de projet et nom du projet	SASU GROUPE WEISS HOLDING (879.093.979 R.C.S. Paris) 24 MOGADOR
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 1.500.000 € et le montant maximum à lever est de 2.000.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 25/09/2024, avec une extension possible jusqu'au 9/10/2024.

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 : SASU GROUPE WEISS HOLDING Pays d'origine/d'enregistrement : France Numéro d'enregistrement : 879.093.979 R.C.S. Paris
	Forme juridique	Société par actions simplifiée à capital variable (SASU)
	Coordonnées	Site web : https://groupe-weiss.com/

	<p>Adresse du siège statutaire : 28 rue Paul Valéry 75016 Paris France Adresse électronique : contact@groupe-weiss.com Numéro de téléphone : +33 9 77 95 10 89</p>
Propriété	<p>La SASU Groupe Weiss Holding a été créée le 19/11/2019 par Julien Weiss. Julien Weiss est l'unique actionnaire de la société.</p> <p>L'objectif de ce prêt est de refinancer partiellement les fonds propres investis par Groupe Weiss Holding dans le projet 24 MOGADOR afin que la holding puisse investir dans le développement de nouveaux projets.</p> <p>La SPV SAS 24 Mogador a été créée en 27/11/2020 et est détenue à 62,5% par Groupe Weiss Holding. L'investisseur Eximium, Holding d'investissement familial, est également actionnaire de la SPV 24 Mogador (37,5%).</p> <pre> graph TD JW[Julien Weiss] -- 100% --> GWH[Emprunteur GROUPE WEISS HOLDING] GWH -- 62,5% --> SPV[SPV 24 MOGADOR] EX[EXIMIUM] -- 37,5% --> SPV </pre>
Direction	Le président du Groupe Weiss Holding est Julien Weiss.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Julien Weiss, président de la SASU Groupe Weiss Holding, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Julien Weiss est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.</p> <p>Julien Weiss, président de Groupe Weiss Holding, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.</p> <p>La déclaration de Julien Weiss, par laquelle elles assument la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe [II]].</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet Le Groupe Weiss, opérateur-investisseur indépendant basé à Paris depuis 2007, a été fondé par Julien Weiss. Depuis 2008, il a développé les activités d'investissement et de promotion immobilière, ainsi que la partie gestion et l'hôtellerie/ restauration.</p> <p>Depuis sa création, le Groupe Weiss a réalisé une trentaine d'opérations. Aujourd'hui, il gère plus de 100.000 m² d'immobilier à travers la France. L'expertise du Groupe se distingue par la restructuration d'actifs prime à Paris, suivie de leur revente à des institutionnels ou des utilisateurs.</p> <p>La présente offre vise de refinancer partiellement les fonds propres investis par SASU Groupe Weiss Holding dans la SPV SAS 24 Mogador, une société de projet au sein du groupe Weiss qui a été créée pour le projet 24 Mogador.</p>
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Bilan Groupe Weiss Holding : LIEN Compte de résultat Groupe Weiss Holding : LIEN</p>

e) Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années				
		Année -3 31/12/2021	Année -2 31/12/2022	Année -1 31/12/2023
i)	Chiffre d'affaires	€ 1.000.309	€ 1.852.489	€ 1.168.317
ii)	Bénéfice net annuel	€ 300.992	€ 439.910	€ 1.450.816
iii)	Actif total	€ 18.434.361	€ 22.406.804	€ 24.635.239
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge bénéficiaire brute : €1.000.309 Marge d'exploitation (EBITDA) : € 333.819 Marge nette (EBIT) : € 328.227	Marge bénéficiaire brute : € 1.646.380 Marge d'exploitation (EBITDA) : € 1.296.700 Marge nette (EBIT) : € 1.289.489	Marge bénéficiaire brute : € 711.130 Marge d'exploitation (EBITDA) : € 330.208 Marge nette (EBIT) : -€ 27.767
v)	Dettes nettes et ratio dettes/capitaux propres	CP : € 5.513.708 Dettes : € 12.920.653 Solvabilité (%) : 42,7%	CP : € 4.553.619 Dettes : € 17.853.185 Solvabilité (%) : 20%	CP : € 4.504.435 Dettes : € 20.130.804 Solvabilité (%) : 18%
vi)	Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	Current ratio : 2,45	Current ratio : 26,11	Current ratio : 129,40
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	€ 333.819	€ 1.296.700	€ 330.208
viii)	Rendement des capitaux propres	1,63%	2%	6%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	0%	0%

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

Le projet 24 Mogador consiste en une rénovation lourde d'un immeuble de bureaux situé au 24 rue de Mogador, dans le 9ème arrondissement de Paris. Ce bâtiment de 1.183 m² en R+6, avec une façade historique de style Haussmannien, a vu ses travaux de rénovation achevés en 2022.

Le projet de rénovation du 24 Mogador a été réalisé sous la direction de l'architecte Axel Schoenert, reconnu pour son expertise en réhabilitation de bâtiments historiques et en création d'espaces de bureaux modernes.

Depuis début 2023, l'immeuble est loué à Morning, une entreprise spécialisée dans le coworking, sur la base d'un bail de 10 ans dont 9 ans fermes. Morning est une entreprise B Corp certifiée.

Le Groupe Weiss sollicite aujourd'hui les Ecco-investisseurs pour un refinancement partiel des fonds propres investis dans le projet 24 Mogador. Ce refinancement permettra au Groupe de libérer une partie des fonds alloués à cette opération.

Le projet 24 rue de Mogador représente un investissement total de 41.044.024 €, réparti de la manière suivante :

Budget	
Acquisition	31.116.120 €
Coût total des travaux de rénovation	5.720.000 €
Loyers encaissés	(3.127.567 €)
Honoraires divers, frais de commercialisation & frais financiers	7.335.471 €
TOTAL	41.044.024 €

Le projet a été financé de la manière suivante :

	Sources de financement Avant campagne		Sources de financement Post campagne	
	Montant	%	Montant	%
Compte courant Groupe Weiss Holding	3.442.187 €	8,12%	1.442.187 €	3,40%
Compte courant Eximium	10.099.364 €	23,82%	10.099.364 €	23,82%
Ecco Nova			2.000.000 €	4,72%
Banque	28.850.000 €	68,06%	28.850.000 €	68,06%
TOTAL	42.391.551 €	100 %	42.391.551 €	100%

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	1.500.000 €
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif	Non applicable.
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 29/08/2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 25/09/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 09/09/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (1.500.000 €) est atteint le 25/09/2024 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 25/09/2024 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	2.000.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Un prêt actionnaire engagé par Groupe Weiss Holding dans le projet « 24 MOGADOR » porté par la SAS 24 Mogador, s'élève à 3.442.187 €.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Pour refinancer partiellement ses fonds propres, Groupe Weiss Holding fait appel aux Ecco-Investisseurs pour un montant de 2.000.000 €.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risques liés au projet Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés au retard de la vente de l'immeuble de bureaux. • Risques liés au développement d'autres projets par la holding (l'emprunteur)
Type 2	Risques liés au secteur Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier : <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier de bureaux en région parisienne où l'on observe une augmentation du yield locatif qui engendre une diminution de la valeur de vente. • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	Risques de défaut Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment: <ul style="list-style-type: none"> • une(profonde)modification du contexte macro-économique ;

	<ul style="list-style-type: none"> • 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, par exemple en cas de remboursement anticipé, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
Type 6	<p>Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet • Risque lié à la subordination • Absence de diversification • Faculté de remboursement anticipé • 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	<p>Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à : 2.000.000 €</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u></p> <p>Le prêt octroyé à Groupe Weiss Holding est un prêt subordonné. Il est de facto de rang inférieur aux prêts bancaires assortis de sûretés hypothécaires.</p> <p>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)	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	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>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>		
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds • La mise à disposition des sûretés mentionnées ci-dessous • L'obtention d'une mise à jour de l'évaluation préparée par BPCE pour une valeur minimale de 44 million d'euros pour l'immeuble du 24 rue de Mogador à Paris. <p>Ces conditions seront levées au plus tard le 30/09/2024. Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.</p>		
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)			
	i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	Non	Non	Oui
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	Groupe Weiss Holding SASU	Groupe Weiss Holding SASU	Julien Weiss
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	Nantissement des comptes courants d'associés, Groupe Weiss Holding, dans la SAS 24 MOGADOR, à hauteur de 3.442.187 €.	Nantissement sous seing privé des titres de la SAS 24 MOGADOR détenus par l'emprunteur (62,5% des titres de la SAS 24 MOGADOR).	Caution solidaire et indivisible à concurrence du montant de 2.000.000 € en principal à majorer des intérêts et des frais.
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)			
	Description de l'accord de rachat	Non applicable		
	Délai de rachat	Non applicable		
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance			
	Taux d'intérêt nominal	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 10,50%.</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 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>		
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/10/2024		
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe		
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	<p>01/10/2026</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 année à terme échu.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/10/2024 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Groupe Weiss Holding dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement.</p> <p>La mise en œuvre, par Groupe Weiss Holding, 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>Le porteur de projet sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'une indemnité de emploi équivalente à un mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux de 10,50%.</p>		

	<p>Obligation de remboursement anticipé : le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement totalement le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE à la vente de l'actif objet du projet, soit l'immeuble situé à 24 rue de Mogador, 75009 Paris appartenant à sa filiale SAS 24 MOGADOR. Le remboursement aura lieu au plus tard le lendemain de l'acte authentique (asset deal) ou de la convention de cession des parts (share deal).</p> <p>En conséquence, l'obligation de remboursement anticipé du Prêt totale du Porteur de projets portera sur un montant équivalent à la différence entre le solde restant dû en capital et intérêts du Prêt et la valeur des immeubles affectés en garantie, telle que déterminée au paragraphe f).</p> <p>En cas de remboursement anticipé effectué par le Porteur de projets, le Porteur de projets ne sera redevable envers ECCO NOVA FINANCE d'aucune indemnité de remploi si la vente a lieu avant la date finale prévue, 30/09/2026.</p>
Rendement applicable	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Néant
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.
e)	Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Non applicable.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> Les frais administratifs 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. 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 Lien vers la page de campagne
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

ECHÉANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	10,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/10/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/10/2025	€ 105,00	€ 105,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/10/2026	€ 1.105,00	€ 105,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.210,00	€ 210,00	€ 1.000,00	

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

ANNEXE II A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00024035

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Julien Weiss, président de Groupe Weiss Holding, 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 21/08/24 à Paris

Nom, Prénom

Julien Weiss

Signature


Julien Weiss (Aug 21, 2024 16:33 GMT+2)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "24 RUE DE MOGADOR" ETABLI EN DATE DU 14/08/2024

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.



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

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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



Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.
Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

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

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

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

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 liée 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 : PROBABILITE 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 de 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 de 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

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	7/08/24	<p>Le groupe Weiss a été fondé par Julien Weiss qui a créé et développé les activités d'investissement et de promotion immobilière, ainsi que la partie gestion et hôtellerie/restauration depuis 2018.</p> <p>Julien Weiss est l'actionnaire à 100% de GROUPE WEISS HOLDING (actionnaire de SAS 24 MOGADOR). Julien Weiss est actif dans le secteur de l'immobilier depuis plus de 15 ans.</p> <p>Le Groupe est composé d'une équipe de professionnels expérimentés.</p>	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité de crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24	100% Julien Weiss	1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité de crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24	<p>Le yield (le rendement) du marché de la location de bureaux a une tendance à la hausse, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation de l'immeuble de bureaux lors de sa vente.</p> <p>Cependant, nous pouvons noter qu'il s'agit d'un immeuble qui a été rénové en profondeur et que l'on peut considérer comme "neuf", en outre, il est très bien situé stratégiquement.</p>	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité de crédit
Exposition/Risque AML		Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	20/08/24		5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité de 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	*06/2019	Donnée publique	7/08/24		4	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5

Parts de marché	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	7/08/24	Le projet 24 Mogador est situé dans le 9ème arrondissement de Paris.	5	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,69						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise -SASU Groupe Weiss Holding							
	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)	50 000 000 €	Plaquette du groupe	31/12/22 31/12/23	Une à trois transactions par an, avec un volume de vente d'environ 30 million par transaction.	5	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k€ et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours) / total du bilan) -	20,3% 18,3% 19,3%		31/12/22 31/12/23		2	7	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	84,8% 10,5% 78,0%		31/12/22 31/12/23		5	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	2,0% 5,9% 3,9%		31/12/22 31/12/23		1	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	+1,8		31/12/22 31/12/23		5	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
SCORE TOTAL	3,72						
Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	17,0%		31/12/23		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	69,3%		31/12/23		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	3,00						
Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		4	10	Immobilier = 5 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24	Le permis de construire a été obtenu et des travaux de rénovation ont déjà été effectués en 2022.	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	7/08/24	Un prêt est octroyé à la société holding (GROUPE WEISS HOLDING) pour refinancer partiellement les fonds propres investis dans le projet 24 Mogador (dans la société SAS 24 MOGADOR).	2	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)	5,4%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		1	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	41,9%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		2	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	25%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		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	89,1%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		1	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		1	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.	122,6%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		3	10	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	7/08/24			0	
Niveau de commercialisation		Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24	Actuellement, le bâtiment est loué à 100% à Morning, un service de co-working.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Ecco Score	81	Evaluation propre à Ecco Nova	7/08/24		4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							

SCORE TOTAL	2,82						
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				Refinancement partiel des fonds propres investis par l'emprunteur dans l'opération "24 MOGADOR".	2	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	24 mois				5	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
Période de grâce sur intérêts							
SCORE TOTAL	3,36						
Evaluation de la robustesse du garant							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie				La caution personnelle de Julien Weiss. Nous n'avons pas pu évaluer le patrimoine de Julien Weiss en dehors de sa holding. Par ailleurs, nous ne connaissons pas l'ensemble de ses engagements personnels vis-à-vis d'autres prêteurs.	1	5	
Ratio fonds propres / montant prêté					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	NA						Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	1,00						
Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de sûreté				Nantissement des comptes courants d'associés (Groupe Weiss Holding) dans la SAS 24 Mogador à hauteur de 3,5 million. Nantissement sous seing privé de titres de la SAS 24 Mogador détenus par l'emprunteur (62,5% des titres de la SAS 24 Mogador).			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	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	0,00						

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,69	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	3,72	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,00	5	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet	2,82	10	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques du prêt	3,36	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	1,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,42		

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
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	<p>Plusieurs travaux de rénovation importants ont été réalisés, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Remplacement des installations chaud/ froid (PAC) * Création d'une ventilation double flux * Réfection à neuf des installations électriques * Remplacement de l'ensemble des menuiseries * Ravalement de l'ensemble des façades * Amélioration de la thermique & de l'accoustique * Accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (ascenseur)
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	9	9	<p>Ce ratio a été apprécié par l'analyste.</p> <p>L'immeuble est situé Rue de Mogador 24, 75009 Paris. Nous sommes dans le 9ème arrondissement de Paris.</p> <p>D'après un article de BNP Paribas Fortis : "Le 9ème arrondissement de Paris représente une adresse très convoitée par les entreprises qui cherchent des bureaux1 à vendre ou à louer à Paris</p> <p>...</p> <p>Parmi les raisons de cette appétence : une accessibilité exceptionnelle. Louer des bureaux dans le 9ème arrondissement de Paris permet en effet aux utilisateurs de bénéficier d'une desserte idéale vers les grands pôles d'attractivité franciliens. Le quartier est ainsi traversé par les lignes de métro 2, 3, 4, 7, 8, 9, 12, 13 et 14 et par les RER A (vers La Défense, ou Marne-la-Vallée), B (vers l'aéroport de Roissy) ou E (vers la gare du Nord). Une centralité exceptionnelle donc, et dont on sait qu'elle représente un critère clé dans le recrutement et la fidélisation des talents."</p>
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	3	10	Un local à vélos est mis à disposition dans le bâtiment
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	Selon le diagnostic de performance énergétique (28/03/2024): consommation estimée: 70 kWh/m²/an
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	1	10	Les anciennes crémones d'origine haussmannienne sont récupérées, remise en état et réinstallées sur les nouvelles fenêtres.
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)	1	5	Il y a un café "Morning café" au rez-de-chaussée.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	2	10	Le locataire de l'immeuble est Morning, une organisation de co-working.
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	Morning est une entreprise certifiée B Corp.
GOUVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance		10	

Ecco score	81	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