

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 00024012
Porteur de projet et nom du projet	HORIZON PLEIADES SA (0867.447.640) DOMAINE DES PLEIADES
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 800.000 € et le montant maximum à lever est de 1.250.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 25/10/2024, avec une extension possible jusqu'au 08/11/2024.

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 : HORIZON PLEIADES SA Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0867.447.640
	Forme juridique	Société Anonyme (SA)



Coordonnées	Site web : https://www.horizongroupe.com/ Adresse du siège statutaire : Rue Natalis 2, 4020 Liège Adresse électronique : info@horizongroupe.com Numéro de téléphone : +32 4 223 37 35
Propriété	<p>La famille Minguet a fondé MIMOB SA, une société holding du Groupe Horizon. MIMOB, avec sa filiale Holding Minguet Lejeune, est actionnaire de l'emprunteur Horizon Pleiades SA.</p> <p>La SA HORIZON PLEIADES a été fondée le 20 septembre 2004.</p> <div data-bbox="1002 197 1551 824" style="text-align: right;"> <pre> graph TD FM[Famille MINGUET] -- 100% --> MIMOB[MIMOB] MIMOB -- 81,25% --> HP[HORIZON PLEIADES] HML[HOLDING MINGUET LEJEUNE] -- 100% --> HP HML -- 18,75% --> MIMOB </pre> </div>
Direction	Les administrateurs de HORIZON PLEIADES sont MIMOB SA (0825.749.023), avec représentant permanent Florent Minguet, et HORIZON CONSTRUCT SA (0865.493.881), avec représentant permanent Laurent Minguet. L'administrateur délégué est HORIZON CONSTRUCT SA et la personne déléguée à la gestion journalière est Steffi Thonon.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Laurent Minguet 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>Laurent Minguet, représentant permanent de HORIZON PLEIADES, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.</p> <p>La déclaration de Laurent Minguet, 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 [III]].</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>Le Groupe Horizon rassemble plusieurs sociétés dont le cœur de métier est l'Immobilier. Fondé en 2004, le Groupe contrôle aujourd'hui des réserves foncières pour la réalisation de 400.000 m² en Province de Liège (appartements & maisons).</p> <p>Le groupe se distingue par des constructions énergétiquement sobres et des technologies innovantes, qui se traduisent dans la pratique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mise en place de réseaux de chaleur - L'intégration de panneaux photovoltaïques couplés à des batteries domestiques - La gestion collective de l'eau de pluie - L'utilisation d'unités de cogénération <p>Horizon Pléiades SA est une banque foncière qui entreprend le développement des cinq phases d'Horizon Pléiades, ainsi que d'autres projets immobiliers.</p>
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Les performances financières d'Horizon Pléiades SA peuvent être consultées sur le lien suivant : 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	€ 2.910.800	€ 1.955.133	€ 945.468
ii) Bénéfice net annuel	-€ 3.291.224	-€ 554.276	-€ 612.742
iii) Actif total	€ 35.036.321	€ 37.652.972	€ 39.169.383
iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge bénéficiaire brute : € 2.465.348 Marge d'exploitation (EBITDA) : -€ 2.406.569 Marge nette (EBIT) : -€ 2.581.813	Marge bénéficiaire brute : € 1.187.522 Marge d'exploitation (EBITDA) : -€ 249.680 Marge nette (EBIT) : -€ 269.688	Marge bénéficiaire brute : € 328.424 Marge d'exploitation (EBITDA) : -€ 358.734 Marge nette (EBIT) : -€ 379.263
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP : € 4.586.920* Dettes : € 30.449.401 Solvabilité (%) : 13%	CP : € 4.032.645* Dettes : € 33.620.329 Solvabilité (%) : 11%	CP : € 3.419.902* Dettes : € 35.749.480 Solvabilité (%) : 9%
vi) Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	Current ratio : 1,77	Current ratio : 2,06	Current ratio : 2,41
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	-€ 2.406.569	-€ 249.680	-€ 358.734
viii) Rendement des capitaux propres	-72%	-14%	-18%
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0,36%	0,28%	0,22%

***MIMOB, la société mère, a émis un prêt subordonné d'une valeur de 6 millions d'euros à HORIZON PLEIADES. Ce prêt subordonné n'a pas été pris en compte dans le calcul du ratio de solvabilité.**

NOTE :

Horizon Pléiades SA est une banque foncière qui entreprend également le développement des cinq phases d'Horizon Pléiades, ainsi que d'autres projets immobiliers.

f) Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques
<p>Le groupe Horizon fait appel aux Ecco-investisseurs pour refinancer un terrain au cœur du domaine des Pléiades (phase 5). Les phases 1 à 3 étant désormais terminées, le Groupe Horizon travaille maintenant au développement de la 5ème phase qui permettra la construction de 29 maisons ainsi que de 3 résidences comprenant chacune 6 appartements, soit un total de 47 unités d'habitation.</p> <p>Le terrain, d'une superficie de 20.890 m², a été acquis par Horizon Pléiades SA en 2012. Pour financer cette acquisition, Horizon Pléiades a bénéficié d'un prêt auprès d'ING. Horizon a également investi des fonds propres pour le développement de la nouvelle phase (frais financiers, entretien, développement..).</p> <p>Fidèle à son engagement en faveur de la durabilité, le Groupe Horizon, comme pour les phases précédentes, s'efforcera d'optimiser la performance énergétique des logements.</p>

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	800.000 €
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	Horizon Pléiades a déjà obtenu un prêt participatif d'Ecco Nova pour le financement partiel de la phase 3. Ce prêt a été intégralement remboursé par le porteur de projet en 2024.
b) Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 20/09/2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 25/10/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 08/11/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (800.000 €) est atteint le 25/10/2024 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	<p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 25/10/2024 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.</p>
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	1.250.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	<p>Le terrain, d'une superficie de 20.890 m², a été acquis par Horizon Pléiades SA en 2012. Pour financer cette acquisition, Horizon Pléiades a bénéficié d'un prêt auprès d'ING. Horizon a également investi des fonds propres pour le développement de la nouvelle phase (frais financiers, entretien, développement..).</p> <p>A ce jour, le terrain a une valeur de 1.825.324 €, dont Ecco Nova émet un prêt de 1.250.000 €.</p>
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, Horizon Pleiades SA fait appel aux Ecco-Investisseurs pour un montant de 1.250.000 €.

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 de retard ou non-obtention du permis • Risques liés aux travaux de viabilisation • Risques liés à la non-obtention de refinancement du prêt • Risques liés aux autres projets d'Horizon Pléiades (l'emprunteur)
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 la situation du marché de l'immobilier dont les valeurs foncières pourraient évoluer à la baisse • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	<p>Risques de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • une (profonde) modification du contexte macro-économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante ;
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p>

	<p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
Type 6	<p>Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet • Absence de diversification • Faculté de remboursement anticipé • Obligation de remboursement anticipé

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

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

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

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	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 : 1.250.000 €	
b)	Prix de souscription	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €. La valeur minimale de souscription est de 500 €. La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.	
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée	
d)	Conditions de souscription et de paiement	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>	
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds • La mise en service des sûretés mentionnées ci-dessous. <p>Ces conditions seront levées au plus tard le 31/10/2024</p> <p>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.</p>	
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)		
	i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?	Oui	Oui
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	MIMOB SA	Horizon Pleiades SA
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	Codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets.	<ul style="list-style-type: none"> • Inscription hypothécaire en premier rang • Mandat hypothécaire <p><i>Voir annexe II</i></p>
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 6,50 %.</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	01/11/2024
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>01/11/2026</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 01/11/2024 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></p> <p>Horizon Pleiades SA dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement.</p> <p>La mise en œuvre, par Horizon Pleiades, 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>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 emploi.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u></p> <p>Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement totalement le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE en cas de refinancement ou de vente du projet.</p> <p>En outre, le Porteur de projets est tenu de rembourser par anticipation au plus tard 12 mois après l'obtention du permis d'urbanisme.</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 emploi.</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 administration s'élevant à 15 € 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
- Liste des sûretés offertes par le Porteur de projet
- Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- Scoring de risque associé à l'offre
- Ecco Score

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	2
Taux	6,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/11/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/11/2025	€ 65,00	€ 65,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/11/2026	€ 1.065,00	€ 65,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.130,00	€ 130,00	€ 1.000,00	

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

ANNEXE II : Liste des sûretés offertes par le Porteur de projets

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

- Une **inscription hypothécaire en premier rang** pour un montant de 400.000 € en principal, 100.000 € d'accessoires et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les terrains cités ci-dessous et sur toutes les constructions à y ériger;

- Un **mandat hypothécaire** pour un montant de 850.000 € en principal, 67.500 € d'accessoires et deux années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur les terrains cités ci-dessous et sur toutes les constructions à y ériger
 - Une terre sise en lieu-dit « Goirhe », cadastrée section A, numéro 118, pour une superficie de mille cent cinq mètres carrés (1.105 m²).
 - Une terre sise en lieu-dit « Goirhe », cadastrée section A, numéro 117, pour une superficie de mille soixante-cinq mètres carrés (1.065 m²).
 - Une terre sise en lieu-dit « Goirhe », cadastrée section A, numéro 121/A, pour une superficie de huit mille neuf cent quarante mètres carrés (8.940 m²).
 - Une terre sise en lieu-dit « Goirhe », cadastrée section A, numéro 116/B, pour une superficie de mille cent septante mètres carrés (1.170 m²).
 - Une terre sise rue du Canal de Jonction, cadastrée section A, numéro 120/A, pour une superficie de trois mille quatre cent trente mètres carrés (3.430 m²).
 - Une terre sise rue du Canal de Jonction, cadastrée section A, numéro 119, pour une superficie de deux mille quinze mètres carrés (2.015 m²).
 - Une terre sise en lieu-dit « Goirhe », cadastrée section A, numéro 120/02A, pour une superficie de mille neuf cent nonante mètres carrés (1.990 m²).
 - Une parcelle de terrain, cadastrée section A, numéro 124E, sise Promenade de l'Aiguillon, pour une superficie de mille cent septante-cinq mètres carrés (1.175m²).

- L'engagement de **MIMOB SA** en tant que **codébiteur solidaire et indivisible**, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. A cet égard, il est expressément convenu entre les Parties que le Donneur de garantie s'engage envers ECCO NOVA FINANCE en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie (solidarité-sûreté), des engagements souscrits par le Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE.

ANNEXE III A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00024012

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Laurent Minguet, CEO de Groupe Horizon, 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 ~~19/09/24~~..... à ~~Liège~~.....

Nom, Prénom

Laurent Minguet

Signature


Laurent Minguet (Sep 19, 2024 15:45 GMT+2)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "DOMAINE DES PLEIADES" ETABLI EN DATE DU 11/09/2024

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 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,



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		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires

Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	*2004	Donnée publique	11/09/2024		5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	Le projet Pléiades est situé au centre de Visé.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,53						

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise

	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Chiffre d'affaires (consolidé)	4.000.000 €	Connaissance du porteur de projet			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)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	13,1% 10,7% 8,7% 10,8%	Donnée issue d'une situation comptable non-auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023	Les capitaux propres indiqués dans ce ratio ne tiennent pas compte des dettes interentreprises.	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)	51,3% 60,7% 34,7% 48,9%	Donnée issue d'une situation comptable non-auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		4	3	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)	-9,4% -1,5% -1,6% -4,1%	Donnée issue d'une situation comptable non-auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023	Dans l'entreprise Horizon Pléiades, des nouveaux projets & Phases 4 - 5 du quartier résidentiel Pléiades sont développés.	0	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)	1,77 2,06 2,41 2,08	Donnée issue d'une situation comptable non-auditée	31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		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	2,64						

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)				Ecco Nova n'a pas procédé à une analyse approfondie des projections financières futures de Horizon Pléiades.			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				Ecco Nova n'a pas procédé à une analyse approfondie des projections financières futures de Horizon Pléiades.			0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
SCORE TOTAL							

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

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé		Donnée publique	11/09/2024		4	10	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		0	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		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	Refinancement d'un prêt bancaire.	4	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)	31,5%	Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		4	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	31,5%	Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		1	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	NA						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	68,5%	Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		4	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	NA						0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement							
Niveau de commercialisation	NA						0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	L'Ecco Score du projet visé est de 73 (bon)	3	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	2,80						

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		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	Remboursement d'un prêt bancaire / une partie des fonds propres de la phase acquisition/ développement	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Bullet	Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	24 mois	Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		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
SCORE TOTAL	3,64						

Evaluation de la robustesse du codébiteur, MIMOB SA

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	Codébiton	4	2	
Ratio fonds propres / montant prêté				Non applicable: le codébiton a pris de nombreux engagements hors bilan.		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	56	Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	11/09/2024		3	3	Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						
SCORE TOTAL	1,13						

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		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	Hypothèque en rang 1 sur le terrain	5	5	Hypothèque en rang 1 = 5 ; Hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité
Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	68,5%	Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024	Loan to value sur base de la valeur du terrain au lancement de la campagne	4	5	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		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie		Évaluation propre à Ecco Nova	11/09/2024		4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,50						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,53	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,64	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise		0	Ecco Nova n'a pas procédé à une analyse approfondie des projections financières futures de Horizon Pléiades.
Score du projet	2,80	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,64	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du codébiton	1,13	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	3,50	BONUS	Hypothèque 1er rang
SCORE GRAND TOTAL	3,99		

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

CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal à 5,50%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 5,50 et 8%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 8 et 10%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 10%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Faculté de remboursement anticipé et indemnités de emploi

0 à 12 mois	Remboursement anticipé non autorisé
12 à 24 mois	Remboursement anticipé autorisé
24 à 36 mois	NA
+ 36 mois	NA

FORCES

FAIBLESSES

* Le terrain est situé au coeur du Domaine des Pléiades, eco-quartier à succès (95% taux de commercialisation effective) et véritable référence pour le porteur de projet.

* Hypothèque de 1er rang sur le terrain avec un Loan to Value de 68%.

* Codébiton de la maison mère, MIMOB SA, dont le niveau de fonds propres au 31/12/2023 s'élève à 9.397.072 €.

* Le projet projeté doit faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisation.

* La durée du prêt ne correspond pas au cycle complet du projet: le prêt devra être remboursé par un refinancement ou la vente du projet à un promoteur.

Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	32,5	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	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	7,9	7,9	Une extension de la voie cyclable et du chemin piétonnier est prévue.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	5	10	
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	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	Potabilisation des eaux de pluie
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)	3	5	Beaucoup d'espaces verts
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
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	10	Reseau de chaleur commun au projet.

Ecco score	73	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