FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00024043

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.

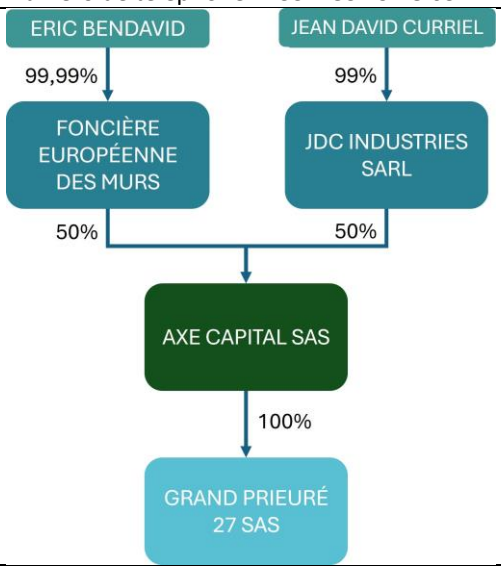
*Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque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

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	**6994001IYI1HJC390C73 00024043**
Porteur de projet et nom du projet	**GRAND PRIEURÉ 27 SAS (910.159.664 R.C.S. Paris)** **27 RUE GRAND PRIEURÉ**
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 2.000.000 € et le montant maximum à lever est de 3.000.000 €.**
Date limite	**La date de clôture de l'offre est fixée au 13/12/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 28/12/2024 à 23h59.**

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

a)	**Porteur de projet et projet de financement participatif**	
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : Grand Prieuré 27 SAS Pays d'origine/d'enregistrement : France Numéro d'enregistrement : 910.159.664 R.C.S. Paris
	Forme juridique	Société par actions simplifiée (SAS)
	Coordonnées	Site web : https://foncierenaissance.fr/

		Adresse du siège statutaire : Paris 75016 – 22 avenue Pierre 1er de Serbie Adresse électronique : contact@renaissanceam.fr Numéro de téléphone : +33 1 83 79 18 63
	Propriété	 **Grand Prieuré 27 SAS** : Société de projet (SPV) dédiée au projet 27 rue Grand Prieuré 27, objet de la présente campagne de financement. **AXE Capital SAS :** sous-holding détenue à 50 % par Foncière Européenne des Murs et à 50 % par JDC Industries, partenaire financier passif. L'organigramme du groupe se trouve en annexe III.
	Direction	Le président de Grand Prieuré 27 SAS est Eric Bendavid.
b)	**Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement** Eric Bendavid, président de la SAS Grand Prieuré 27, 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. Eric Bendavid a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur. «La déclaration Eric Bendavid, 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.	
c)	**Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet** Foncière Renaissance est une société française fondée en 2014 par Eric Bendavid et dédiée à l'investissement et à la gestion d'actifs immobiliers. Foncière Renaissance regroupe 4 collaborateurs et 3 types d'activités afin de maitriser l'ensemble de la chaîne de valeur : Investissement, Asset Management et Property Management. Foncière Renaissance s'est spécialisée dans l'immobilier tertiaire et son patrimoine net est aujourd'hui supérieur à 60M€.	
d)	**Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet** Bilan de la SPV Grand Prieuré 27 SAS : LIEN Compte de résultat de la SPV Grand Prieuré 27 SAS : LIEN	

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

		Année -2 31/12/2022	Année -1 31/12/2023
i)	Chiffre d'affaires	€ 290.069	€ 181.014
ii)	Bénéfice net annuel	-€ 510.497	-€ 1.721.723
iii)	Actif total	€ 18.291.727	€ 19.437.172
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge brute : € 100.087 Marge d'exploitation (EBITDA) : € 69.339 Marge nette (EBIT) : -€ 147.795	Marge brute : -€ 59.527 Marge d'exploitation (EBITDA) : -€ 105.574 Marge nette (EBIT) : -€ 322.708
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP : -€ 509.498 Dettes : € 18.801.224 Solvabilité (%) : -3%	CP : -€ 2.231.221 Dettes : € 21.668.392 Solvabilité (%) : -11%
vi)	Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	Current ratio : 3,79	Current ratio : 1,11
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	€ 69.339	-€ 105.574
viii)	Rendement des capitaux propres	NA	NA
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	0%

NOTE : La société Grand Prieuré 27 a été créée en 2022 pour développer le projet de rénovation.
Les travaux de rénovation ont commencé en septembre 2024.

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

27 rue Grand Prieuré est un projet de rénovation et de transformation d'un immeuble initialement à usage mixte (17% commercial, 41% bureau & 42% résidentiel) en immeuble 100% à usage de bureaux.

L'acquisition a eu lieu en mars 2022 et permis de construire a été obtenu en mai 2024 afin de rendre l'immeuble 100% commercial, de porter la surface utile à 1.786m2 (1.548m2 à l'origine) et de réaliser des travaux de réhabilitation notamment en vue de l'obtention du label BREEAM Very Good.

Le **programme par niveau** se décompose ainsi :

R-2	Salle de sport, vestiaires & salles d'eau
R-1	Local vélos, local ordures ménagères, local de stockage, locaux techniques
RDC	Hall d'entrée, zone d'attente, bar et espaces de vie
R+1 à R+5	Plateaux de bureaux & salles de réunion
R+6	Espace de travail collaboratif & patio

Le projet représente un investissement total de **30.089.674 €**, réparti de la manière suivante :

Budget	
Acquisition (frais compris)	17.209.000 €
Coût total des travaux de rénovation	6.098.977 €
Loyers perçus	(227.000 €)
Honoraires divers, frais de commercialisation & frais financiers	7.008.697 €
TOTAL	**30.089.674 €**

Au moment de l'acquisition, l'immeuble était encore loué pour plusieurs mois.
Le projet sera financé de la manière suivante :

Sources de financement		
	Montant	*%*
Fonds propres	4.982.674 €	*17%*
Ecco Nova	3.000.000 €	*10%*
Obligation *(VDFI)*	2.900.000 €	*10%*
Banque *(Mypartnerbank)*	19.207.000 €	*64%*
TOTAL	**30.089.674 €**	***100%***

Fonds propres :
AXE Capital, l'actionnaire de la SPV Grand Prieuré 27, a déjà investi un total de 4.805.770 € dans le projet par le biais de comptes courants.

Obligation :
Via AXE Capital, la SPV a également obtenu un prêt obligataire de 2.900.000 € auprès de VDFI (Val de France Immo SAS). La maturité de ce prêt est de 3 ans et le prêt sera remboursé *In fine* (bullet) avec capitalisation des intérêts.

Banque :
Grand Prieuré 27 a obtenu 3 prêts par l'intermédiaire de la banque Mypartnerbank pour un montant total de 19 207 000 €. Les prêts sont les suivants :

Prêt acquisition	13.000.000 €
Prêt travaux	5.538.000 €
Prêt éviction	669.000 €
TOTAL	**19.207.000 €**

Ecco Nova :
Pour compléter le financement de son projet, la SAS Grand Prieuré 27 fait appel aux Ecco-investisseurs pour un montant de 3.000.000 €.

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**	2.000.000 €
	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 13/11/2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 13/12/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 28/12/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (2.000.000 €) est atteint le 13/12/2024 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 13/12/2024 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)**	3.000.000 €
e)	**Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif**	Non applicable – Le porteur de projet na participe pas à la présente offre.

f)	**Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif**	Le tableau ci-dessous présente la structure de financement du projet. Avec comme fonds propres un compte courant de l'actionnaire, AXE CAPITAL.

Fonds propres	4.982.674 €
Ecco Nova	3.000.000 €
Obligation *(VDFI)*	2.900.000 €
Banque *(Mypartnerbank)*	19.207.000 €

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: • Risques liés au retard de la vente de l'immeuble de bureaux • Risques liés à l'augmentation des coûts de rénovation/construction dans le secteur immobilier • Risques liés aux parties prenantes • Assurance et risques non assurés
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 : • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier de bureaux en région parisienne. • Risques liés aux taux d'intérêt qui affecte la capacité d'emprunt des acquéreurs ce qui pourrait entraîner une diminution du prix de vente par rapport au prévision.
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: • 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	**Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement** 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.
Type 5	**Risque de défaillance de la plateforme** Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services. 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. 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. 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.
Type 6	**Risque d'illiquidité de l'investissement** 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.
Type 7	**Autres risques** Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.

	Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants : • 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**	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 3.000.000 €. <u>Rang et subordination des obligations émises :</u> <u>Subordination</u> Le prêt est subordonné. Ainsi, en cas de concours entre les créanciers du Porteur de Projets avant la fin de la durée du prêt, la créance d'Ecco Nova Finance ne sera honorée qu'après que l'ensemble des créanciers privilégiés auront pu faire valoir leurs droits. <u>Rang</u> Il est entendu qu'en cas de concours entre ECCO NOVA FINANCE et d'autres créanciers subordonnés, et notamment sans y être limité, avec VAL DE FRANCE IMMO (VDFI), il y aura égalité de traitement à due concurrence des montants prêtés, que leurs prêts soient nés avant ou après la conclusion du présent prêt. En revanche, le remboursement de la créance résultant du présent prêt est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projets. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés du Porteur de projets et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.
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**	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 »). 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.
e)	**Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs**	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 2.000.000 €, au terme de la Période de souscription ; • La mise à disposition des sûretés mentionnées ci-dessous. Ces conditions seront levées au plus tard le 15/12/2024. Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.
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 ?	• Nantissement sur les actions que la SAS AXE CAPITAL détient dans le capital de la SAS GRAND PRIEURÉ 27 pour garantie de toute somme dont elle est débitrice à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE. • L'engagement de AXE Capital SAS en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets.
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	

		• Un gage sur la créance, que la SAS AXE CAPITAL détient à l'égard de la SAS GRAND PRIEURÉ 27 d'un montant total de 4.804.770 €, pour garantie de toute somme dont il est débiteur à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE. • Un gage sur le compte centralisateur iBanFirst dédié à l'opération pour garantie de toute somme dont il est débiteur à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE.
g)	**Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)**	
	Description de l'accord de rachat	Non applicable
	Délai de rachat	Non applicable
h)	**Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance**	
	Taux d'intérêt nominal	Le taux d'intérêt brut s'élève à 11,00**%**. Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu. En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant. Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dons la résidence fiscale est en Belgique. 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.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/12/2024
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	01/12/2026 Cf. tableau de remboursement en annexe Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu. Les intérêts commencent à courir le 01/12/2024 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. <u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Grand Prieuré 27 dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement. La mise en œuvre, par Grand Prieuré 27, 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. 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. <u>Obligation de remboursement anticipé :</u> 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 27 rue Grand Prieuré, 75011 Paris appartenant au Porteur de Projets. 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).
	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 : • 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.ecconova.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 r**ésoudre 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@ecconova.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

ecco nova
SUSTAINABLE INVESTMENT COMMUNITY

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

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

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
1/12/2024	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2025	€ 110,00	€ 110,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2026	€ 1.110,00	€ 110,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.220,00	€ 220,00	€ 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 00024043

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Eric Bendavid, le président de Grand Prieuré 27 SAS, 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 12/11/24 à PARIS

Nom, Prénom

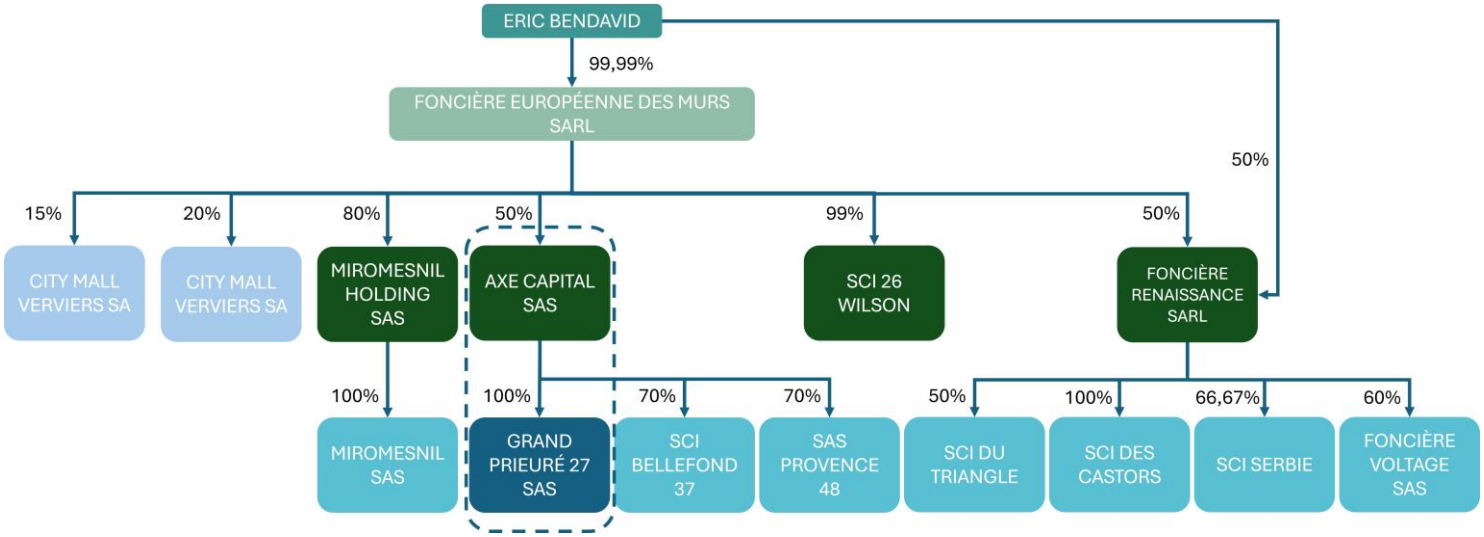
Eric Bendavid

Signature

Eric Bendavid

Eric Bendavid (Nov 12, 2024 15:29 GMT+1)

ANNEXE III : ORGANIGRAMME DU GROUPE

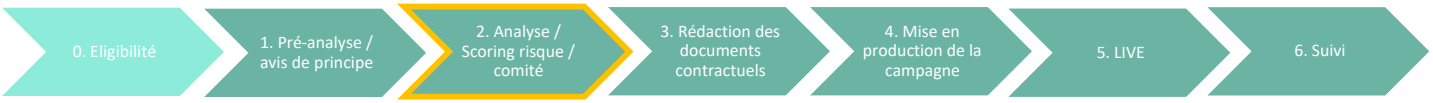


SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "27 RUE DU GRAND PRIEURÉ" ETABLI EN DATE DU 01/11/2024

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 européenn (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 appr oche permet à Ecco Nova de faire preuve de réactivité et d'adaptabilité face aux spécificités de chaque projet, assurant ainsi une évaluation plus précise et fiable.

L'évaluation du scoring de risque et le pricing qui en découle 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 reprisent ci-dessous.

Ces fourchettes sont régulièrement misent 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 établli préalablement au lancement d'une offre et est propre à une situation et un contexte et se reposent sur certaines hypotèses découlant de ce contexte.

Cependant, ce contexte peut évoluer positivement ou négativement et le résultat du scoring de risque est susceptibe 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 complémentarite de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova		FONCIERE RENAISSANCE est un porteur de projet expérimenté, et actif depuis 2018 dans des opérations de rénovation lourde.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionnariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova		Eric BENDAVID est l'unique actionnaire du groupe (Foncière Renaissance). L'opération "27 rue du Grand Prieuré" est portée par un investisseur passif (50%) Jean David Curiel.	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule		Evaluation propre à Ecco Nova			3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova			5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			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 âgê de la société mère en cas de SPV		Evaluation propre à Ecco Nova		Depuis sa création, en 2018, FONCIÈRE RENAISSANCE a exécuté plus de 20 acquisitions pour un montant de plus de 550M€	5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Potentiel de croissance du marché anticipé	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique				Les clients sont (1) soit des investisseurs institutionnels soit (2) des acquéreurs utilisateurs.	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	**3,83**						

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - AXE Capital (actionnaire du porteur de projet & codébiteur du prêt)

	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)	0 € 5.025.719 € 5.381.067 € 3.468.929 €		31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023	Les ventes des projets de rénovation situés au 48 rue de Provence et au 37 rue de Bellefond ont été finalisées en 2022 et 2023. Le compte de résultats des années 2022 et 2023 présente donc respectivement un bénéfice net après impôts de 4.449.416 € et de 4.378.379 € .	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	-4,4% 28,1% 42,6% 22,1%		31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		3	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)	NA			La société n'a de revenus que par le biais des produits financiers sur les réalisations de ses filiales.			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)	-3,6% 29,8% 37,5% 21,2%		31/12/2021 31/12/2022 31/12/2023		5	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				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	**3,31**						

Evaluation des projections financières de l'entreprise - NA

Evaluation du projet financé

	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		Projet de rénovation lourde	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		Evaluation propre à Ecco Nova		Les travaux de rénovation ont démarré, le permis a été obtenu, les évictions ont été réalisées.	4	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis necessaire = 5 ; Sans permis (si necessaire) = 3

Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova		Très simple: les fonds levés seront prêtés à la société de projet Grand Prieuré 27 SAS	5	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres / Budget total du projet)	16,6%	Evaluation propre à Ecco Nova			2	10	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	45,8%	Evaluation propre à Ecco Nova			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 prévisionelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	28,7%	Evaluation propre à Ecco Nova		Valeur d'expertise: 34 600 000 €	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 marchant de bien car cycle court.
Ratio Loan-to-Value	72,6%	Evaluation propre à Ecco Nova			3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	85,7%	Evaluation propre à Ecco Nova			4	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.							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	
Niveau de commercialisation		Evaluation propre à Ecco Nova		La commercialisaiton en bloc (utilisateur) n'a pas encore démarré.	0	5	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score		Evaluation propre à Ecco Nova		Très bon	4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	**3,00**						

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		Evaluation propre à Ecco Nova		Financement des travaux, des honoraires et des frais financiers Les fonds seront libérés sur pièces justificatives	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova		à l'échéance (au moment de la vente)	2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt		Evaluation propre à Ecco Nova		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				Les intérets du prêt courent à partir du 1/12/24			
SCORE TOTAL	**3,91**						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	**Poids**	**Commentaires**
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,83	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	3,31	5	*AXE Capital SAS agit en tant que codébiteur*

Score des projections financières de l'entreprise			NA
Score du projet	3,00	10	
Score des caractéristiques du prêt	3,91	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	**3,34**		

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)

Faculté de remboursement anticipé et indemnités de remploi	
0 à 12 mois	Remboursement anticipé non autorisé
12 à 24 mois	Remboursement anticipé autorisé
24 à 36 mois	NA
+ 36 mois	NA

OPPORTUNITES	**MENACES**
L'offre permet aux Ecco-investisseurs de diversifier leurs investissements et également d'investir dans l'immobilier durable.	

FORCES	FAIBLESSES
1. L’actif, situé au 27 rue du Grand Prieuré dans le 11e arrondissement de Paris dispose d’un emplacement stratégique notamment pour les bureau via sa proximité immédiate au hub des 5 lignes de métro et de 2 grandes gares via la ligne 5 (Gare du Nord et Gare de l’Est).	1. Le porteur de projet est fort exposé au marché du bureau parisien.
2. Le porteur de projet est un acteur spécialisé et expérimenté dans des opérations de rénovation lourde d'immeubles parisiens à destination d'une occupation 100% bureaux.	2. La temporalité de la vente de l'actif dépendra fortement de la capacité du porteur de projet à identifier un acquéreur utilisateur, soit une entreprise désirant acquérir et s'installer dans l'immeuble de bureaux de 1 786 m².
3. Le projet a été conçu pour obtenir une certification BREEAM Very Good (étude globale de la performance énergétique du bâtiment). Il intègrera notamment des espaces de travail collaboratif, bar et espaces de vie, local vélos, salle de sport, patio végétalisé etc.	

Ecco Score Immobilier

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	Permis obtenu pour une rénovation lourde (restructuration d'un ancien immeuble mixte vers une occupation 100% bureaux)
2. Mobilité			*Ces éléments sont intégrés aux critères évalués lors de la certification BREEAM.*
Mobi score ou score de mobilité Realo		0	Les scores Realo et Mobiscore s'appliquent uniquement au marché belge. La proximité du projet aux 2 stations de Metro (République et Oberkampf) représente un score de 9/10.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative		10	Au premier sous-sol, un local à vélos de 35 emplacements va être aménagé pour les utilisateurs.
3. Energie			*Ces éléments sont intégrés aux critères évalués lors de la certification BREEAM.*
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)		10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			*Ces éléments sont intégrés aux critères évalués lors de la certification BREEAM.*
Gestion intelligente de l'eau de pluie		5	
5. Méthode de construction			*Ces éléments sont intégrés aux critères évalués lors de la certification BREEAM.*
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 upérieur à 55%	20	20	La certification BREEAM (ou Building Research Establishment Environmental Assessment Method) mesure le niveau de performance environnementale des bâtiments et les moyens mis en œuvre pour l'améliorer. Le porteur de projet vise un score **Très bon**, soit supérieur à 55%.
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)	5	5	* R-2: Salle de sport, vestiaires & salle d'eau * RDC: bar & espaces de vie * R+6: Patio végétalisé * Ascenseur PMR
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	

Ecco score	**80**	**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