

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.

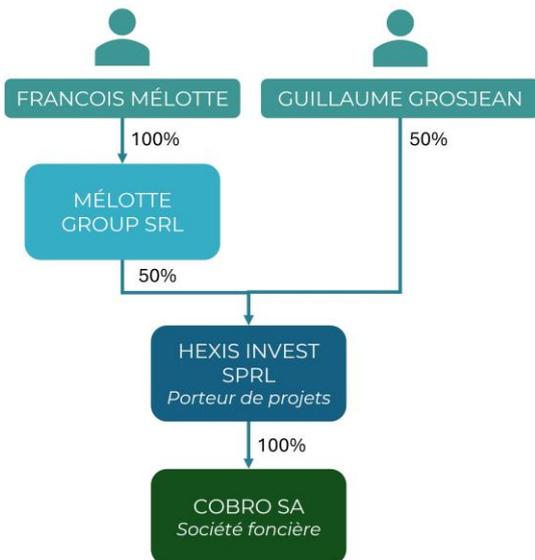
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque 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 00024044
Porteur de projet et nom du projet	HEXIS INVEST SPRL (0669.703.638) OXYGEN
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 750.000 € et le montant maximum à lever est de 1.500.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 15/12/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 30/12/2024 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 : Hexis Invest SPRL Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0669.703.638	
	Forme juridique	Société privée à responsabilité limitée (SPRL)	
	Coordonnées	Site web : https://www.melottegroup.com/ Adresse du siège statutaire : Rue Joseph Deflandre 160 boîte 1, 4053 Chaudfontaine	

	Adresse électronique : info@melottegroup.com Numéro de téléphone : +32 (0)4 371 25 65
Propriété	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;">  <pre> graph TD FM[FRANCOIS MÉLOTTE] -- 100% --> MG[MÉLOTTE GROUP SRL] GG[GUILLAUME GROSJEAN] -- 50% --> MG MG -- 50% --> HI[HEXIS INVEST SPRL Porteur de projets] GG -- 50% --> HI HI -- 100% --> CS[COBRO SA Société foncière] </pre> </div> <div style="width: 35%;"> <p>HEXIS INVEST SPRL : la société de projet créée pour la phase de construction du projet Oxygen. La société a été fondée par le groupe Mélotte et M. Guillaume Grosjean.</p> <p>COBRO SA : La société foncière qui détient le terrain sur lequel le projet est construit. COBRO SA a donné un RDA à HEXIS INVEST SPRL pour le développement de ce projet.</p> </div> </div>
Direction	Les gérants de Hexis Invest SPRL sont M. François Mélotte et M. Guillaume Grosjean.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>François Mélotte 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>François Mélotte, gérant de Hexis Invest SPRL, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.</p> <p>La déclaration de François Mélotte, par laquelle elles assument la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe II.</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>Mélotte Group est un développeur immobilier actif depuis 2008 dans le secteur de la promotion résidentielle neuve en Belgique avec de nombreuses réalisations à la clé, ce qui lui confère un savoir-faire dans le secteur.</p> <p>Le porteur de projet développe des projets de caractère qui répondent à l'évolution de l'urbanisation en proposant des finitions de qualité, des espaces de vie et de travail accueillants et confortables. Les projets bénéficient d'implantations centrales et stratégiques. Depuis de nombreuses années, Mélotte Group met un point d'honneur à travailler avec des partenaires locaux (architectes, constructeurs...).</p>
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <p>Les performances financières de Hexis Invest SPRL 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	€ 4.057	€ 1.623	€ 2.401.188
ii) Bénéfice net annuel	-€ 97.098	-€ 167.936	€ 421.435
iii) Actif total	€ 2.984.611	€ 4.623.587	€ 3.810.936
iv) Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge brute : -€ 6.073 Marge d'exploitation (EBITDA) : -€ 7.014 Marge nette (EBIT) : -€ 7.245	Marge brute : -€ 775 Marge d'exploitation (EBITDA) : -€ 2.210 Marge nette (EBIT) : -€ 2.210	Marge brute : € 721.991 Marge d'exploitation (EBITDA) : € 677.987 Marge nette (EBIT) : € 677.987
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP : -€ 318.215 Dettes : € 3.302.826 Solvabilité (%) : -11%	CP : -€ 486.151 Dettes : € 5.109.738 Solvabilité (%) : -11%	CP : -€ 64.716 Dettes : € 3.875.652 Solvabilité (%) : -2%
vi) Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	Current ratio : 2,36	Current ratio : 2,37	Current ratio : 1,17
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	-€ 7.014	-€ 2.210	€ 677.987
viii) Rendement des capitaux propres	NA	NA	11%
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	0%	0%

NOTE : Hexis Invest s'est engagé dans le projet Oxygen, qui a été achevé en 2023.

f)	<p>Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques</p> <p>Oxygen est un projet immobilier mixte neuf développé par le Groupe Mélotte entre 2017 et 2023. Le projet est aujourd'hui 100% construit. Il a fait l'objet d'une démolition d'anciennes surfaces commerciales et de bureaux obsolètes et d'une ancienne habitation, pour laisser place à projet résidentiel et commercial.</p> <p>Il se compose de deux bâtiments distincts, répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bloc A : 9 appartements et 2 espaces de bureaux ; • Bloc B : 5 appartements et 2 surfaces commerciales. <p>Le projet totalise un total de 14 appartements, offrant des superficies variées allant de 74 à 155 m². Chaque appartement dispose de sa propre terrasse, permettant aux résidents de profiter d'un espace extérieur privé et d'un cadre de vie agréable. Des espaces extérieurs communs sont également à disposition de la copropriété .</p> <p>Enfin, un parking de 18 places et 10 garages intérieurs privatifs ont été construits pour les résidents et les visiteurs.</p> <p>La campagne actuelle permet au porteur de projet de refinancer son stock pendant la phase de commercialisation du projet.</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	750.000 €							
	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								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'offre et d'instruments proposés</th> <th>Date d'achèvement</th> <th>Montant levé/emprunté et montant cible</th> <th>Autres informations pertinentes, le cas échéant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Prêt subordonné</td> <td>01/04/2024</td> <td>Montant levé : 550.000 € Statut du campagne : 100% remboursé</td> <td>Campagne : Mélotte Group – Bonnelles</td> </tr> </tbody> </table>	Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant	Prêt subordonné	01/04/2024	Montant levé : 550.000 € Statut du campagne : 100% remboursé	Campagne : Mélotte Group – Bonnelles
Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant						
Prêt subordonné	01/04/2024	Montant levé : 550.000 € Statut du campagne : 100% remboursé	Campagne : Mélotte Group – Bonnelles						
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 21/11/2024 à 12h00.							

		La date de clôture de l'offre est fixée au 15/12/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 30/12/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (750.000 €) est atteint le 15/12/2024 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 15/12/2024 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)	1.500.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Non applicable – Le porteur de projet ne 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	La campagne actuelle permet au porteur de projet de refinancer son stock pendant la phase de commercialisation du projet.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risques liés au projet Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés au retard de la vente des appartements & bureau
Type 2	Risques liés au secteur Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier : <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier en région Bonnelles. • 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: <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	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.

	<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 : € 1.500.000.
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, à savoir 750.000 €, au terme de la Période de souscription <p>Ces conditions seront levées au plus tard le 15/12/2024.</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 ?	<ul style="list-style-type: none"> • Une inscription hypothécaire en premier rang du montant équivalent au montant du prêt, majoré des frais accessoires et de 2 années d'intérêt sur les unités à vendre de l'ensemble immobilier dénommé « Résidence OXYGEN ». • Un gage sur les parts de COBRO SA (la société foncière du projet). • Un gage sur les parts de HEXIS INVEST SPRL (le porteur de projet). • La caution solidaire et indivisible de M. François Mélotte de garantie à concurrence du montant équivalent au montant du prêt, majoré des intérêts et des frais. • L'engagement de COBRO SA en tant que codébiteur solidaire et indivisible, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. <p>L'Obligataire accepte d'ores et déjà, et donne tout pouvoir à Ecco Nova Finance, de donner mainlevée des sûretés susmentionnées.</p>
	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	
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 7,00 %.</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 dans 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	01/12/2024
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	<p>01/12/2026</p> <p>Cf. tableau de remboursement</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 01/12/2024 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> Hexis Invest SPRL dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt anticipativement.</p> <p>La mise en œuvre, par le Porteur de projet, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé :</u> Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement - le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA FINANCE au fur et à mesure de la mainlevée des sûretés accordées par le Porteur de projets à ECCO NOVA FINANCE aux ventes des unités construites par le Porteur de projets. Le montant à rembourser anticipativement sera égal à 95% du fruit de chacune des ventes réalisées par le Porteur de projets.</p>
	Rendement applicable	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

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

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

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

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

ANNEXES :

- Échéancier de remboursement indicatif
- Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- Liste des garanties offertes par le Porteur de projet, le cas échéant
- 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	7,00%
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	€ 70,00	€ 70,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2026	€ 1.070,00	€ 70,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.140,00	€ 140,00	€ 1.000,00	

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

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, François Mélotte, gérant de Hexis Invest SPRL, 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 14/11/24 à Embourg

Nom, Prénom

François Mélotte

Signature


François Mélotte (Nov 14, 2024 17:20 GMT+1)

ANNEXE III – Liste des garanties offertes par le Porteur de projet

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

- Une **inscription hypothécaire en premier rang** pour un montant de 1.500.000 € en principal, 100.000 € d'accessoires et deux années d'intérêts, sur :

Dans un ensemble immobilier dénommé « Résidence OXYGEN » sise rue du Gonhy, 61 et 63, à 4100 Seraing (Bonnelles), cadastrée selon extrait de la matrice cadastrale du 14 avril 2023 section B 0149VP0000, 0149TP0000 et 0150KP0000, ayant reçu le nouvel identifiant parcellaire section B 792 AP0000, pour une contenance totale de trente-neuf ares cinquante-neuf centiares (39a 59ca), les biens privatifs suivants :

1. *Au Rez-de-chaussée :*
L'appartement repris comme « lot A.2 » ;
2. *Au Rez-de-chaussée :*
L'appartement repris comme « lot A.3 » ;
3. *Au niveau du 1^{er} étage :*
L'appartement repris comme « lot A.4 » ;
4. *Au niveau du 1^{er} étage :*
L'appartement repris comme « lot A.5 » ;
5. *Au niveau du 1^{er} étage :*
L'appartement repris comme « lot A.6 » ;
6. *Au niveau du 1^{er} étage :*
L'appartement repris comme « lot A.7 » ;
7. *Au Rez-de-chaussée :*
Le bureau repris comme « Bureau 2 »

Ainsi que 13 places de parking privées (P4, P8, P9, P10, P11, P12, P15, P16, P17, P18, P20, P22 et P25).

- Un **gage sur 5784 actions que HEXIS INVEST SPRL détient dans le capital de COBRO SA** pour garantie de toute somme dont elle est débitrice à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE.

Les parties conviennent de faire mention de la mise en gage dans le registre des parts de COBRO SA.

HEXIS INVEST SPRL ne pourra, sans l'accord préalable et écrit de ECCO NOVA FINANCE, céder les Actions ou les droits qui y sont attachés ou consentir sur ceux-ci tout gage, nantissement, sûreté, usufruit, option, ainsi que tout autre droit réel ou personnel, charge ou restriction généralement quelconque affectant ou susceptible d'affecter la cessibilité, la propriété ou la jouissance des Actions ou des droits qui y sont attachés.

ECCO NOVA FINANCE pourra s'approprier les Actions sans décision judiciaire préalable en cas de défaut substantiel de HEXIS INVEST SPRL à satisfaire à ses obligations en vertu de la Convention de prêt.

- Un **gage sur 50 actions que MELOTTE GROUP SRL détient dans le capital de HEXIS INVEST SPRL** pour garantie de toute somme dont elle est débitrice à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE.

Les parties conviennent de faire mention de la mise en gage dans le registre des parts de HEXIS INVEST SPRL.

MELOTTE GROUP SRL ne pourra, sans l'accord préalable et écrit de ECCO NOVA FINANCE, céder les Actions ou les droits qui y sont attachés ou consentir sur ceux-ci tout gage, nantissement, sûreté, usufruit, option, ainsi que tout autre droit réel ou personnel, charge ou restriction généralement quelconque affectant ou susceptible d'affecter la cessibilité, la propriété ou la jouissance des Actions ou des droits qui y sont attachés.

ECCO NOVA FINANCE pourra s'approprier les Actions sans décision judiciaire préalable en cas de défaut substantiel de HEXIS INVEST SPRL à satisfaire à ses obligations en vertu de la Convention de prêt.

- **Un gage sur 50 actions que Guillaume Grosjean détient dans le capital de HEXIS INVEST SPRL** pour garantie de toute somme dont elle est débitrice à l'égard d'ECCO NOVA FINANCE.

Les parties conviennent de faire mention de la mise en gage dans le registre des parts de HEXIS INVEST SPRL.

Guillaume Grosjean ne pourra, sans l'accord préalable et écrit de ECCO NOVA FINANCE, céder les Actions ou les droits qui y sont attachés ou consentir sur ceux-ci tout gage, nantissement, sûreté, usufruit, option, ainsi que tout autre droit réel ou personnel, charge ou restriction généralement quelconque affectant ou susceptible d'affecter la cessibilité, la propriété ou la jouissance des Actions ou des droits qui y sont attachés.

ECCO NOVA FINANCE pourra s'approprier les Actions sans décision judiciaire préalable en cas de défaut substantiel de HEXIS INVEST SPRL à satisfaire à ses obligations en vertu de la Convention de prêt.

- **La caution solidaire et indivisible de Monsieur François Mélotte** de garantie à concurrence du montant de 1.500.000 € en principal à majorer des intérêts et des frais suivant acte séparé.
- **L'engagement de COBRO 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.

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "OXYGEN" ETABLI EN DATE DU 7/11/2024

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 européenne (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

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



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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

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

Les critères suivants

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

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

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

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

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

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

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

Les fourchettes actuelles sont reprises ci-dessous.

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

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

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

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

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

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

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

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

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

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

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Le porteur de projet est actif depuis 2008 et a développé une multitude de projets dans la province de Liège.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Hexis Invest (la SPV du projet) compte 2 actionnaires: Groupe Mélotte (avec représentant François Mélotte) et Guillaume Grosjean.	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		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	Donnée publique	7/11/2024	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	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,49				

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable - l'emprunteur est une société dédiée au projet

Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues - Non applicable - l'emprunteur est une société dédiée au projet

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

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Refinancement du stock (immobilier)	3	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	7/11/2024	Construction finie	5	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Pas de complexité.	5	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Budget total du projet)	NA						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	NA						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	68,3%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Le bien a été récemment évalué à 2.326.000 € par un expert, la valeur retenue par Ecco Nova s'élève quant à elle à 2.197.464 €.	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.	128,5%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		4	5	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	NA						

Niveau de commercialisation	61,1%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	11 unité vendues & une option d'achat Le projet est situé à Seraing. Les ventes ont été plutôt lentes ces dernières années, mais en 2024, 3 unités ont été vendues et 1 appartement a fait l'objet d'une option.	2	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score	74	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Bon	3	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Hexis Invest a une dette de TVA qui doit être remboursée. Une partie des fonds levés sera versée sur le compte de la SPV.	1	5	
SCORE TOTAL	3,36						

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	7/11/2024	Refinancement des fonds propres (stocks)	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Bullet	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	24 mois	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		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	3,36						

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		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Hypothèque en rang 1 & caution personnelle de François Mélotte.	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	68,3%	Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024	Le bien a été récemment évalué à 2.326.000 € par un expert, la valeur retenue par Ecco Nova s'élève quant à elle à 2.197.464 €.	2	10	Exclusion au-dessus de 100%. 90 à 100% = 1 ; 85 à 90% = 2 ; 75 à 85% = 3 ; 60 à 75% = 4 ; -60% = 5 Ce score a été revu à la baisse, car il s'agit d'unités invendues.
Liquidité de l'actif donné en garantie		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie		Evaluation propre à Ecco Nova	7/11/2024		3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	2,80						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,49	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise			NA
Score des projections financières futures de l'entreprise			NA
Score du projet	3,36	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.

Score des caractéristiques du prêt	3,36	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	2,80	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,70		

Catégorie de risque	2
----------------------------	----------

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
<ul style="list-style-type: none"> • Hypothèque de 1er rang sur le stock (terrain et constructions) avec un Loan to Value de 68% • Remboursement obligatoire partiel du prêt à hauteur de 95% du produit net de chaque prochaine vente • Projet 100% construit avec un niveau de commercialisation (unités livrées) de 61% et un crédit bancaire 100% remboursé 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dernières unités sont toujours les plus difficiles à vendre et il se pourrait que le porteur de projet doive sacrifier le prix. C'est pour cette raison que le montant du prêt octroyé (1.500.000€) n'équivaut qu'à 68% de la valeur vénale du stock. • Le remboursement partiel obligatoire peut constituer une perte d'opportunité si l'investisseur ne parvient pas à réinvestir à des conditions similaires

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	45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	7,1	7,1	Score de mobilité Realo.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	7	10	Un parking pour les vélos est accessible au sous-sol.
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. 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)	5	5	Espace vert commun
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
GOVERNANCE (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	74	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