

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

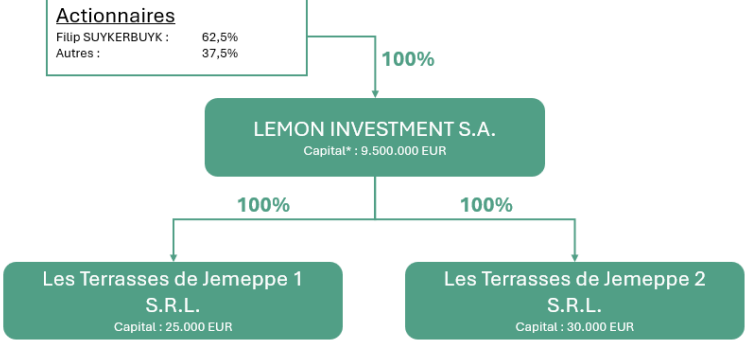
Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir 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. Les frais de souscription vous seront restitués dans les plus brefs délais sur le compte bancaire à partir duquel votre investissement nous est parvenu.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

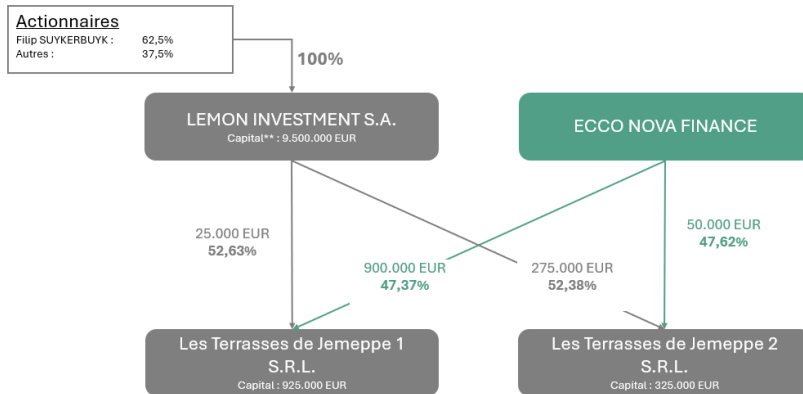
Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00024-045
Porteurs de projet et nom du projet	Les Terrasses de Jemeppe 1 (LTJ 1), Les Terrasses de Jemeppe 2 (LTJ 2)/ Les Terrasses de Jemeppe
Type d'offre et type d'instruments	Obligation à taux et durée variables qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de capitaux propres
Montant cible	Le seuil de réussite de la campagne est de 900.000 € et le montant maximum de capitaux à lever est de 950.000 €.
Date limite	Le 21/02/2025 à 23h59. Possibilité d'extension jusqu'au 28/02/2025 à 23h59.

PARTIE A – INFORMATIONS SUR LES PORTEURS DE PROJET ET SUR LE PROJET DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
Identité	Dénomination légale des porteurs de projet : Les Terrasses de Jemeppe 1 / Les Terrasses de Jemeppe 2 Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : Les Terrasses de Jemeppe 1 (1019.113.771) / Les Terrasses de Jemeppe (1004.527.941)	
Forme juridique	Il s'agit de 2 sociétés à responsabilité limitée (SRL)	
Coordonnées	Site web : https://www.rooftop-ci.be/ ; Adresse du siège statutaire : Avenue Jean Monnet 1, 1400 Nivelles Adresse électronique : f.suykerbuyk@lemon-group.eu Numéro de téléphone : +32 478 22 70 80	
Propriété	 <p>Actionnaires Filip SUYKERBUYK : 62,5% Autres : 37,5%</p> <p>100%</p> <p>LEMON INVESTMENT S.A. Capital* : 9.500.000 EUR</p> <p>100% 100%</p> <p>Les Terrasses de Jemeppe 1 S.R.L. Capital : 25.000 EUR</p> <p>Les Terrasses de Jemeppe 2 S.R.L. Capital : 30.000 EUR</p> <p>*Lemon Investment procède à une augmentation de capital le vendredi 07/02/2025 qui portera son capital à 9.500.000 EUR.</p>	
Direction	<p>Membres du conseil d'administration de Les Terrasses de Jemeppe 1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lemon Investment (anciennement ROOFTOP CAPITAL INVESTMENT SA jusqu'au 07/02/2025), administrateur délégué, dont le représentant permanent est Filip SUYKERBUYK ; - Grand-Ducale RE-Slate (administrateur), dont le représentant permanent est Jérôme SIMON ; <p>Membres du conseil d'administration de Les Terrasses de Jemeppe 2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ROOFTOP CAPITAL INVESTMENT SA (administrateur délégué), dont le représentant permanent est Filip Suykerbuyk ; 	
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Filip SUYKERBUYK, (représentant de ROOFTOP CAPITAL INVESTMENT SA, administrateur délégué de Les Terrasses de Jemeppe 1 et Les Terrasses de Jemeppe 2) 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>Filip SUYKERBUYK a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et les Porteurs de projets.</p> <p>La déclaration de Filip SUYKERBUYK, par laquelle il assume 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>Spécialisé dans le développement de projets immobiliers complets, fonctionnels, et respectueux de l'environnement, ROOFTOP CAPITAL INVESTMENT réalise des projets de promotion immobilière et effectue des opérations immobilières de type « Buy & Sell » (marchand de biens) ainsi que des opérations de type « Buy & Hold » (opérations patrimoniales).</p> <p>Toutes les sociétés liées à cette opération (voir organigramme ci-dessus) sont présentées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les terrasses de Jemeppe 1 (LTJ 1) : société (SPV) détenant l'ensemble du foncier pour la réalisation de la promotion immobilière Les Terrasses de Jemeppe. Cette société va renoncer au profit de Les Terrasses de Jemeppe 2 au droit d'accession (RDA) immobilière sur ces biens. • Les Terrasses de Jemeppe 2 (LTJ 2) : Promoteur immobilier du projet Les Terrasses de Jemeppe. • Grand-Ducale Re-Slate : Société de droit luxembourgeois (1018.605.314), actuellement administrateur de LTJ 1. 	

	<ul style="list-style-type: none"> Lemon Investment S.A. (anciennement ROOFTOP CAPITAL INVESTMENT S.A.): Société de droit belge, actuellement actionnaire à 100% des sociétés LTJ 1 et LTJ 2. L'entreprise sera détenue à 62,5% par Filip SUYKERBUYK (administrateur délégué depuis le 30/10/2024) après l'augmentation de capital qui va avoir lieu le 07/02/2025. 		
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet : Non-applicable.		
e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet les plus récent :		
	31/12/24 (Les Terrasses de Jemeppe 2 - provisoire)	31/12/24 (Lemon Investment - provisoire)	
i)	Chiffre d'affaires	0 €	34.000 €
ii)	Bénéfice net annuel	-42.294 €	-30.925 €
iii)	Actif total	473.635 €	491.763 €
iv)	Marge brute d'exploitation	-6.932 €	-8.696 €
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	Endettement : 485.929 € (dont 299.715 € d'avances en Compte-courant des actionnaires) Capitaux propres : -12.293,93 €	Endettement : 447.688 € (dont 304.000 € d'avances en Compte-courant des actionnaires) Capitaux propres : 44.074,91 €
vi)	Ratio de liquidité restreinte	NA	NA
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	-6.932 €	-8.696 €
viii)	Rendement des capitaux propres	<0%	<0%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	/	/
f)	<p>Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques</p> <p>La présente levée de fonds a pour but de participer au financement du projet immobilier « Les Terrasses de Jemeppe », sous forme de prise de participation au capital des sociétés de projet Les Terrasses de Jemeppe 1 et Les Terrasses de Jemeppe 2.</p> <p>Situé dans centre-ville de Jemeppe et à proximité de la ville de Liège, proches de toutes les facilités en transport en commun, le projet Les Terrasses de Jemeppe offre des appartements de qualité et sobre en énergie (PEB A).</p> <p>Le projet consiste en la rénovation et réhausse d'un étage du Grand Bazar de Jemeppe offrant à terme 39 appartements entièrement équipés et deux exploitations commerciales (déjà existantes):</p> <ul style="list-style-type: none"> Rez-de-chaussée : 2 commerces. Étage 1 : 13 appartements Étage 2 : 13 appartements Étage 3 : 13 appartements <p>Le projet comprendra 44 emplacements de parkings privés, des caves au sous-sol & un local à vélo.</p> <p>Veillez vous référer aux annexes pour consulter au budget et sources de financement du projet.</p> <p>Les fonds levés, pour un minimum de 900.000 EUR et un maximum de 950.000 EUR, seront mis à disposition de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> 900.000 EUR pour financer l'augmentation du capital de la société Les Terrasses de Jemeppe 1 par Ecco Nova Finance pour le compte des Ecco-Investisseurs via l'acquisition de parts nouvellement émises et pour financer l'augmentation de capital de 50.000 EUR pour l'acquisition des parts émises de la société Les Terrasses de Jemeppe 2 par Ecco Nova Finance pour le compte des Ecco-Investisseurs; 		

En cas d'atteinte du montant maximal de l'offre, le schéma ci-dessous illustre cette opération et le % de détention du capital* pris dans les sociétés Les Terrasses de Jemeppe 1 et Les Terrasses de Jemeppe 2 :



**Lemon Investment procède à une augmentation de capital le vendredi 07/02/2025 qui portera son capital à 9.500.000 EUR.

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE CAPITAUX

a)	Montant cible minimal de capitaux à lever pour chaque offre de financement participatif	900.000€
	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	/
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 07/02/2025 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 21/02/2025 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 28/02/2025 à 23h59 si le seuil de réussite (900.000 €) est atteint le 21/02/2025 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 capitaux n'est pas levé avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 21/02/2025 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 réouvrir 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 capitaux visé au point a)	950.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Non-applicable.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	En cas d'atteinte du montant maximal de l'offre (950.000 €) : - Acquisition de parts nouvellement émises amenant la détention des participations à 47,37% de la société Les Terrasses de Jemeppe 1 (apport en capital de 900.000 €) et de 47,62% de la société Les Terrasses de Jemeppe 2 (apport en capital de 50.000 €) par Ecco Nova Finance ;

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risque lié 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 à la construction : coût et disponibilité des matériaux, accessibilité du chantier, disponibilité et qualité des sous-traitants, etc • Risques liés aux parties prenantes ; • Assurance et risques non assurés ;
---------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> Financement insuffisant en fonction du rythme de la commercialisation du projet sous le régime de la Loi Breyne ;
Type 2	<p>Risque lié au secteur</p> <p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> Risque lié à la situation du marché de l'immobilier qui pourrait voir évoluer les prix de vente des biens à la baisse ; Risque lié au taux d'intérêt qui affecte la capacité d'emprunt des acquéreurs ce qui pourrait entraîner une diminution des prix de vente par rapport aux prévisions et/ou une durée de commercialisation plus importante.
Type 3	<p>Risque de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> Une (profonde) modification du contexte macro-économique Une mauvaise gestion Une manque d'expérience De la fraude L'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial Une trésorerie insuffisante
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p> <p>Ce retour sur investissement est estimé à 13%, soit un equity multiple de 1,443. De même, la durée de cet investissement dépendra du temps de construction et commercialisation du projet. Cette durée est estimée à 3 ans.</p> <p>Le rendement et la durée de cet investissement dépendront donc de différents paramètres tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> la durée et le coût des travaux ; la durée de commercialisation ; les prix de vente des unités vendues ; la fiscalité ; la bonne gestion du projet. <p>Le retour sur investissement est donc incertain, fonction des performances financières et de la durée du projet « Les Terrasses de Jemeppe »</p> <p>Il existe également un risque que la réalisation du projet « Les Terrasses de Jemeppe » ne génère pas de retour sur investissement.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit d'investir 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 investissements .</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"> • Risque d'absence de retour sur investissement • Risque de perte partielle ou totale du capital • Absence de diversification • Absence d'échéancier de remboursement • Subordination
---------------	---

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

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

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	<p>Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de capitaux propres et dont le montant total s'élève à : 950.000 €.</p> <p>Les dettes bancaires bénéficient d'un rang supérieur aux participations des actionnaires. Entre actionnaires, ECCO NOVA FINANCE, pour le compte des investisseurs, bénéficie d'une distribution préférentielle de dividendes donnant priorité à la distribution jusqu'à obtention d'un rendement brut annuel de 13% calculé au prorata temporis sur la durée effective du remboursement.</p>
b)	Prix de souscription	<p>La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €.</p> <p>La valeur minimale de souscription est de 500 €.</p> <p>La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.</p>
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 900.000€, au terme de la Période de souscription ; 2. Participation à l'émission de nouvelles parts émises par les sociétés Les Terrasses de Jemeppe 1 et Les Terrasses de Jemeppe 2 entre Ecco Nova Finance & Lemon Investment à concurrence de 900 parts et 8.333 parts pour respectivement LTJ 1 et LTJ 2 ; 3. La conclusion du pacte d'actionnaires des sociétés Les Terrasses de Jemeppe 1 et Les Terrasses de Jemeppe 2 entre Ecco Nova Finance & Lemon Investment 4. La mise à disposition d'un contrat de financement bancaire signé pour un montant de minimum 3.600.000 EUR et d'un contrat de garantie de fin d'achèvement (GFA) signé. 5. Les fonds levés seront mis à disposition du porteur de projet conformément à la structure reprise ci-haut, sur base de l'appel de fonds du notaire pour la réalisation des augmentations de capital, au même moment que la réalisation de l'augmentation de capital (LTJ 2) de 245 000 € et le changement de dénomination. <p>Ces conditions seront levées au plus tard le 15/03/2025.</p>

		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) - Non Applicable	
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant) - Non Applicable	
	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 sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de taux d'intérêt contractuel.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles.
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Voir ci-dessus.
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Le sous-jacent étant un instrument de capitaux propres, il n'y a pas de date d'échéance contractuelle.
	Rendement applicable	Voir Partie F – Droits des investisseurs.

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)	<p>Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</p> <ul style="list-style-type: none"> • Droit aux dividendes et de participation au bénéfice des sociétés : Le bénéfice annuel net recevra l'affectation que lui donnera l'assemblée générale, statuant sur proposition de l'organe d'administration, étant toutefois fait observer que chaque action confère un droit égal dans la répartition des bénéfices. • Droit aux dividendes différenciés : il s'agit d'un droit prioritaire à, d'une part, la distribution d'un rendement net annuel équivalent à 13 %, calculé prorata temporis sur la durée effective de son investissement, et, d'autre part, au remboursement prioritaire intégral de son investissement initial de 950 000 €. Aucune distribution de dividendes aux autres actionnaires ne sera autorisée tant que Ecco Nova Finance n'aura pas perçu la totalité de son rendement prioritaire calculé selon les modalités susmentionnées et n'aura pas été remboursé intégralement de son investissement initial. <p>Pour plus d'informations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Statuts Les Terrasses de Jemeppe 1; - Statuts Les Terrasses de Jemeppe 2.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments /
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Non applicable.
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)

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	<p>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</p> <p>Les seuls frais supportés directement par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont :</p> <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 d'administration s'élevant à 15 € TVAC sont dus à Ecco Nova pour cette opération. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc

	https://www.econova.com/fr/projet/les-terrasses-de-jemeppe
c)	<p>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</p> <p>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.</p> <p>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.</p>

ANNEXES :

- **Déclaration de la part de la personne responsable 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**
- **Budget et sources de financement**
- **Scoring de risque associé à l'offre**
- **Ecco Score associé à l'offre**

Déclaration de responsabilité

Je soussigné,Filip Suykerbuyk, administrateur délégué de Lemon Investment 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 07/02/2025..... à ..Wuustwezel.....

Nom, Prénom

Filip Suykerbuyk

Signature


Filip Suykerbuyk (Feb 7, 2025 11:28 GMT+1)

Budget	
Coût d'acquisition du foncier	1.379.350 €
Coût total des travaux	4.888.323 €
Honoraires divers, imprévus	957.580 €
Frais financiers (banque)	378.834 €
Buffer	138.413 €
TOTAL	7.742.500 €

Sources de financement		
	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Capital Lemon Investment	300.000 €	4%
Capital Ecco Nova	950.000 €	12%
Préventes	2.892.500 €	37%
Crédit bancaire (foncier)	700.000 €	9%
Crédits bancaire (construction)	2.900.000 €	37%
TOTAL	7.742.500 €	100%

Rentabilité escomptée	
Chiffre d'affaires brut visé	8.980.170 €
Budget	7.158.753 €
Marge brute visée (hors frais financiers et frais de commercialisation)	1.821.417 €
Marge brute visée (%)	25%

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE LES TERRASSES DE JEMEPPE ETABLI EN DATE DU 07/02/2025

INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables. Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

La méthodologie s'articule autour de plusieurs phases clés: une présélection rigoureuse de nos investment manager, une analyse approfondie suivie d'une évaluation selon un ensemble de critères diversifiés et pondérés par nos analystes, et enfin un processus décisionnel à travers notre comité d'investissement interne, éventuellement complété par des experts externes.



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

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.
A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).



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

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

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

Cette flexibilité est exercée dans l'objectif exclusif de mieux refléter le risque inhérent au projet en question. Cette approche permet à Ecco Nova de faire preuve de réactivité et d'adaptabilité face aux spécificités de chaque projet, 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 investi
- La durée de l'investissement
- 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	29/01/2025		3	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	29/01/2025		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	29/01/2025		3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		3	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		3	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		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025			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
Parts de marché		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	Très bonne localisation à proximité de la ville de Liège, à 10 minutes d'une gare et au centre d'une ville en développement.	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	2,83						
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable, s'agissant du financement de SPV (société dédiée à un seul 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 (financement d'un projet spécifique - tous les critères étant repris dans "Evaluation du projet financé")							
Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé		Donnée publique	29/01/2025		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	29/01/2025	Rénovation de deux étages et réhausse d'un étage en gardant la structure du bâtiment au patrimoine culturel de Wallonie.	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	29/01/2025	Prise de participation dans les sociétés réalisant le projet immobilier financé.	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)	15,9%	Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	Prise en compte dans cette opération de la présente levée de fonds dans les fonds propres, étant une opération de financement en capital. Le poids de cet indicateur est de facto diminué de moitié.	2	5	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	NA	Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	Absence de quasi fonds propres.	5	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Rendement cible	13%	Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	Méthode de calcul reprise en Annexe de la Fiche d'Informations Clés.	3	10	Exclusion en dessous de 10% ; Entre 10 et 12% = 1 ; Entre 12 et 13% = 2 ; Entre 13 et 14% = 3 ; Entre 14 et 16% = 4 ; +16% = 5
Ratio Loan-to-Value	72%	Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	85,9%	Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		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.	112,5%	Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	Le poids de cet indicateur est diminué de moitié, étant entendu que la levée de fonds est un financement en capital.	1	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		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025		2	5	

Niveau de commercialisation		Donnée issue du management	29/01/2025		3	10	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	29/01/2025		4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	3,50						

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		Donnée issue du management	29/01/2025	Construction d'un projet immobilier	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	A l'issue du projet, dont la durée est estimée à 3 ans, sans que cette durée soit contractuelle.	2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée		Evaluation propre à Ecco Nova	29/01/2025	Durée variable, fonction de la durée effective du projet.	1	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	2,09						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	2,83	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	0,00	0	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	0,00	0	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet	3,50	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques du prêt	2,09	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	2,99		

Catégorie de risque

4

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

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

Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment	50	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	9,2	9,2	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	5	10	
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	5	5	
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	
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	84	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