

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.

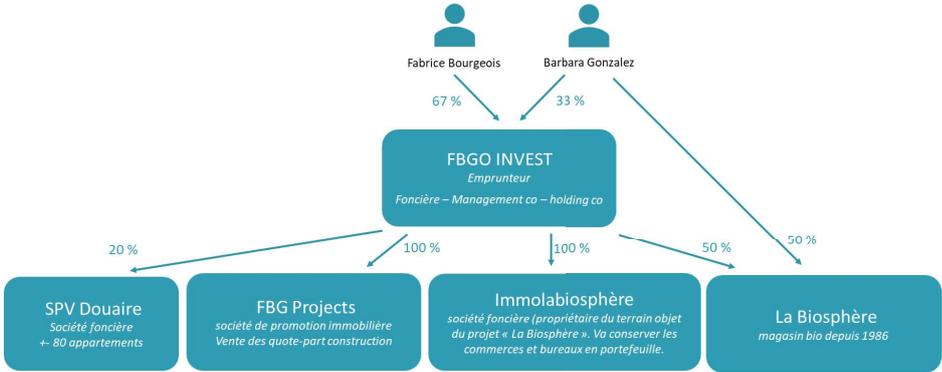
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque 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	6994001IYI1HJC390C74 0025022 La présente offre s'inscrit dans une levée de fonds de FBGO INVEST dont le montant total de l'émission est de 850.000 €, qui sera levée par le biais de la présente émission de 250.000 € ainsi que par le biais d'une émission de 600.000 €.
Porteur de projet et nom du projet	FBGO INVEST (0644.856.790) La Biosphère
Type d'offre et type d'instruments	Prêt Coup de Pouce
Montant cible	Le seuil de réussite à obtenir de façon globale et cumulée dans le cadre de la levée de fonds de FBGO INVEST est fixé à 500.000 €, sans seuil de réussite propre à chacune des offres. Le montant maximum pouvant être collecté par cette offre de financement est de 250.000 €.
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 29/07/2025 à 23h59

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

a)	
----	--

Identité	Dénomination légale du porteur de projet : FBGO INVEST Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0644.856.790
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Coordonnées	Site web : non applicable Adresse du siège statutaire : Vivier Hanquet 16, 1390 Grez-Doiceau Adresse électronique : fabricebourgeois73@hotmail.com Numéro de téléphone : +32 475 56 56 22
Propriété	<p>FBGO INVEST est une société de développement immobilier fondée en 2015 par Fabrice Bourgeois, actif dans ce domaine depuis près de 30 ans, et co-détenue par son épouse, Barbara Gonzalez.</p> 
Direction	Fabrice Bourgeois, administrateur de FBGO INVEST, dispose de près de 30 ans d'expérience dans le développement immobilier résidentiel et dont près de 10 ans pour le compte de FBGO INVEST.
b)	<p>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</p> <p>Fabrice Bourgeois, administrateur de FBGO INVEST, 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>La déclaration Fabrice Bourgeois, 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 I.</p> <p>La déclaration de chaque personne responsable est conforme à l'article 23, paragraphe 9 du règlement(UE)2020/1503.</p>
c)	<p>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</p> <p>FBGO Invest a réalisé de nombreux projets avec succès parmi lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arsène Matton à Chaumont-Gistoux, rue Arsène Matton 18 à 30. Ce projet consiste en la réalisation en intérieur d'îlot d'un clos privé de 7 maisons dont 2 villas 4 façades, 4 maisons 3 façades, et 1 maison 2 façades) avec voirie privée. Le terrain a été acquis sur obtention de permis de construire en juin 2015. • O-Braine à Braine L'Alleud, chaussée d'Ophain 185. Ce projet consiste en la réalisation d'un immeuble de 7 appartements (3 chambres, 2 salle de bains et un grand balcon) avec 6 box de garages et 7 caves en intérieures avec +/-1.000m² de superficie développée hors sols. La résidence comprends également des parkings extérieurs, un beau jardin commun, et 290m² de sous-sols. • Clos du Verger à Waterloo, chaussée de Bruxelles 628. Ce projet consiste en la réalisation en intérieur d'îlot d'un clos privé de 8 maisons (4 villas 4 façades et 4 maisons 3 façades) avec voirie privée équipée mais également d'un immeuble de 2 appartements duplex de 2 et 3 chambres à front de rue avec 2 box de garage pour les appartements. Finalisé en juin 2024, le projet a coûté 4.075.000 EUR et a généré une marge de 1.275.000 EUR. Les préventes du projets ont permis l'auto-financement des travaux. • Aulnaie à Wavre, Allée de l'Aulnaie 9-11. Il s'agit d'un projet de 2 villas 4 façades contemporaines avec leur toit plat, de grandes baies vitrées ainsi que des terrasses couvertes, le tout dans un endroit exclusif à Wavre (bois du Val).
d)	<p>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hyperlien des comptes annuels provisoires non-audités non-consolidés de FBGO INVEST au 31/12/2024

e) Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années		
	31/12/2023	31/12/2024*
i) Chiffre d'affaires	810.175,62 €	300.256,51 €
ii) Bénéfice net annuel	15.262,67 €	300.256,51 €
iii) Actif total	4.003.283 €	3.872.048 €
iv) Marge bénéficiaire brute	100.014,04 €	318.188,04 €
v) Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	CP : 941.792 € Dettes : 3.061.491 € Solvabilité* : 30% <i>*En tenant compte des comptes courants associés</i>	CP : 1.242.049 € Dettes : 2.630.161 € Solvabilité* : 37% <i>*En tenant compte des comptes courants associés</i>
vi) Ratio de liquidité restreinte	8,26	42,79
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	91.915 €	313.850 €
viii) Rendement des capitaux propres	1,6%	24,2%
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	NA	NA

*Note : Les chiffres ci-dessus sont basés sur la situation comptable non-audité de FBGO INBEST.

f) Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques	LA BIOSPHERE	LANZI	BERCUIT		OTTIGNIES	Douaire
Nature du droit foncier	Achat	Achat & RDA en échange de 2 appartements		Achat	Achat	Achat & RDA
Entité où est/sera logé le foncier	FBGO INVEST	FBGO INVEST	FBGO INVEST	Propriété FB et son épouse	FBGO INVEST	FBGO INVEST
Localisation	Chaussée de Huy, 19 1325 Chaumont-Gistoux	Chaussée de Huy 197-199 1325 Chaumont-Gistoux		Vivier Hanquet 16 1390 Grez-Doiceau	Chaussée de la Croix - Rue du Viaduc 1340 Ottignies-Louvain-La-Neuve	Ruelle de la Cure - Avenue de la Tannerie - Avenue Provinciale 1340 Ottignies-Louvain-La-Neuve
Programme	Démolition et reconstruction d'un immeuble à 7 appartements.	Démolition et reconstruction de 4 surfaces commerciales et 11 appartements	Rénovation d'une villa existante Lot 111	Achat terrain et construction habitation propre Lot 109	Achat terrain pour revente Lot 113	Construction de 5 maisons à OLLN en 3 phases (1 - 2 - 2)
Nombre d'unités projetées	9	15	1	-	-	5
Permis urbanisme	Libre de tous recours	Libre de tous recours	n.a.	Permis déposé - en cours	Libre de tous recours	Libre de tous recours
						En développement

- La Biosphère : projet de promotion immobilière visant à bâtir un bâtiment (bloc B) sur un bâtiment existant et à construire deux bâtiments (bloc A et C) disposant d'un rez-de-chaussée commercial ainsi que des appartements et bureaux aux étages. Le projet est presque finalisé, une partie du financement Ecco Nova servira à financer les surcoûts.
- Lanzi : projet visant à démolir et reconstruire 4 surfaces commerciales et 11 appartements à Chaumont-Gistoux.
- Berceuil : projet visant à rénover une villa dans un quartier prestigieux du Brabant Wallon ainsi qu'à vendre une partie du terrain prêt à construire.
- Ottignies : projet consistant à construire 5 maisons en plusieurs phases à Ottignies.
- Douaire : projet de promotion immobilière à Ottignies visant à développer 77 appartements près du centre du Douaire. Le porteur de projet a pour ambition, avec ses associés, de vendre le terrain une fois le permis de construire obtenu.

Le budget et la structure de financement des projets

Projets	Description	FGBO Invest		%
		Emplois	Ressources	
		Montant	Montant	
LA BIOSPHERE	Surcoûts d'aménagement de la cuisine et du comptoir traiteur.	300.000,00 €		
LANZI	Lancement de la construction du projet.	200.000,00 €		
OTTIGNIES	Lancement de la construction des 2 premières maisons.	200.000,00 €	Ecco Nova - Dette subordonnée	71%
Douaire	Frais d'études pour la demande du permis d'urbanisme	20.000,00 €		
BIÈRGES	Finalisation du permis d'urbanisme et achat du terrain.	130.000,00 €	Ecco Nova - Prêt Coup de Pouce	29%
		850.000,00 €	850.000,00 €	100%

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE L'EMPRUNT DE FONDS

a)	Montant cible minimal global de fonds à emprunter pour les deux offres de financement participatif	500.000 €
	En complément à cette offre, FBGO INVEST souhaite obtenir un prêt passant par l'entité Ecco Nova Finance dont le sous-jacent est un instrument de dette d'un montant de 600.000 €. Ce prêt sera accordé à FBGO INVEST pour financer les projets susmentionnés.	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	L'offre ouvrira le 03/07/2025 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 29/07/2025 à 23h59, avec une prolongation possible jusqu'au 12/08/2025 à 23h59 si le seuil de réussite global (500.000 €) est atteint le 29/07/2025 à 23h59. L'offre sera clôturée par anticipation si le montant maximum 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 au 29/07/2025 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Si un ou plusieurs investisseurs annulent leur(s) inscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre pendant le temps nécessaire pour rattraper les annulations. En cas d'annulation, si le montant de l'investissement et les frais de dossier ont été payés par l'investisseur, celui-ci recevra un remboursement intégral du montant de son investissement et des frais de dossier.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	250.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	

		Sur La Biosphère, FBGO INVEST a engagé 1.890.621 € de fonds propres et 500.000 € sur le projet Bercuit.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	<p>Au 31/12/2024, la société FBGO INVEST déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que ses capitaux propres (comptes 10/15) s'élèvent à 16.255.737 € ; • Que son endettement (comptes 17/49) s'élève à 2.630.161 €, dont : <ul style="list-style-type: none"> - Dettes à long terme (compte 17) : 2.356.336 € ; - Dettes à long terme échéant dans l'année (compte 42) : -47.939 € - Dettes financières (compte 43) : 19.645 € ; - Dettes fiscales : 36.824 € ; - Comptes courant associés : 187.175 €. <p>A la suite de la présente offre, l'endettement augmentera de 250.000 € dans le cas où le montant maximal de l'offre est levé. Si le montant maximal de l'offre prêt adjacente à cette offre est atteint (600.000 €), l'endettement augmentera de 850.000 €.</p>

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	<p>Risques liés au projet</p> <p>Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) les dépendances du projet, telles que les financements, les aspects juridiques, l'octroi de permis, les parties prenantes; ii) la matérialisation de scénarios défavorables ayant des répercussions négatives; iii) le progrès technologique de concurrents ou de produits concurrents; iv) les risques liés au porteur de projet.
Type 2	<p>Risques liés au secteur</p> <p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	<p>Risques de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • une(profonde)modification du contexte macro économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante ; • la possibilité de conversion du prêt bancaire en prêt investissement du projet La Biosphère.
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela</p>

	<p>signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique.</p> <p>Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.</p>
Type 6	<p>Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet • Absence de diversification • Risques liés à la subordination • Faculté de remboursement anticipé • Obligation de remboursement anticipé <p>Le dispositif Prêt Coup de Pouce permet, lorsque les conditions tant de l'émetteur que du prêteur sont respectées, de faire bénéficier le prêteur d'un crédit d'impôt qui contribue largement à l'intérêt financier de l'investissement. L'avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions détaillées dans les annexes « Décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce » et « Décret du 17 décembre 2020 modifiant le décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce ».</p>

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 – NON APPLICABLE

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 Non applicable

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Non applicable
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Non applicable
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

a)	Nature, durée et autres conditions matérielles du prêt Cette offre concerne un prêt standardisé. Le prêt est subordonné et soumis à une condition suspensive. Le montant maximum du prêt est de 250.000 €.
----	--

Durée du prêt : 4 ans

Montant de souscription :

- Montant minimum de la souscription par investisseur : 1.000 €
- Montant maximum de la souscription par investisseur : 50.000 €
- Prix total des instruments d'investissement offerts : Spécifique à chaque investisseur, entre 1.000 € et 50.000 € par tranches de 1.000 €.

Subordination :

Le prêt est subordonné aux crédits actuels et futurs de FBGO INVEST.

Condition suspensive :

Le Prêt Coup de Pouce est émis sous la condition suspensive suivante :

- Atteinte du seuil de réussite global, ce comprenant la campagne FBGO INVEST, soit 500 000 €, à l'issue de la Période de Souscription.

Si le seuil de réussite n'est pas atteint à la fin de la Période de souscription, les investisseurs seront remboursés.

Dispositions pratiques relatives au Prêt Coup de Pouce :

Lors de la souscription sur Ecco Nova, les investisseurs obtiendront un contrat de prêt pro-forma. Ecco Nova enregistrera les prêts auprès de WALLONIE ENTREPRENDRE. Afin d'activer définitivement l'avantage fiscal, les investisseurs devront signer le contrat de prêt définitif émanant de WALLONIE ENTREPRENDRE. Ecco Nova assurera le suivi et la gestion de ces démarches en bonne collaboration avec les investisseurs.

Les investisseurs devront également compléter et signer une attestation sur l'honneur, qui sera annexée à la demande d'enregistrement du Prêt Coup de Pouce.

Enfin, les investisseurs devront fournir une preuve du paiement de leur investissement sous la forme d'un extrait de compte permettant d'identifier le numéro de compte de l'investisseur, le numéro de compte de l'emprunteur, la date, le montant et la communication structurée du paiement à savoir la référence de la créance Ecco Nova. Une capture d'écran du portail web de la banque avec laquelle le prêt a été exécuté est considéré comme preuve de paiement par excellence.

b) Taux d'intérêt applicables ou, le cas échéant, toute autre forme de rémunération de l'investisseur

Le taux d'intérêt brut s'élève à 4,5%.

Les intérêts commencent à courir le 15/08/2025 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.

Le précompte mobilier s'applique aux intérêts perçus sur les prêts accordés par les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en Belgique.

Cet impôt s'élève actuellement à 30%, est prélevé à la source et est libératoire, ce qui signifie que l'investisseur ne peut pas le différer dans sa déclaration personnelle.

Si l'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt des non-résidents, tel que localisé dans la Région wallonne, conformément aux articles 5/1, § 2, et 54/2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'article 248/2 du Code des impôts sur les revenus, il peut bénéficier d'un crédit d'impôt, sur le montant souscrit pour cette offre, de 4% au cours des quatre premières périodes imposables à partir de celle de la conclusion du prêt. Le crédit d'impôt est de 2,5% au cours des éventuelles périodes imposables suivantes (voir pour plus de détails le décret du 17 décembre 2020 modifiant le décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce, repris en annexe de la présente offre).

Conditions requises pour que l'investisseur puisse être éligible aux avantages fiscaux du Prêt Coup de Pouce :

A la date de conclusion du prêt Coup de Pouce et durant la durée de celui-ci, l'investisseur remplit les conditions suivantes :

- L'investisseur n'est pas un employé de l'émetteur;
- si l'émetteur est un indépendant personne physique, l'investisseur n'est pas le conjoint ou le cohabitant légal de l'emprunteur; et
- si l'émetteur est une personne morale, le prêteur, de même que son conjoint ou son cohabitant légal, n'est pas directement ou indirectement par le biais d'une autre personne morale qu'il contrôle au sens de l'article 1 : 14 du Code des sociétés et des associations, fondateur, membre, associé ou actionnaire de cette personne morale, ni n'est nommé ou n'agit en tant qu'organe ou membre de l'organe chargé de l'administration ou de la gestion journalière, liquidateur, ou en tant que détenteur d'un mandat similaire au sein de cette personne morale, ni n'intervient en tant que représentant permanent d'une autre personne morale, étant nommée ou agissant elle-même en tant qu'organe ou membre de l'organe chargé de l'administration ou de la gestion journalière de liquidateur ou une fonction analogue.
- L'investisseur n'est pas emprunteur d'un autre Prêt Coup de Pouce.
- L'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel que localisé dans la Région Wallonne.
- Pour chaque année au cours de laquelle il revendique le bénéfice du crédit d'impôt, l'investisseur tiendra à disposition du Service public Fédéral Finances les éléments suivants :
 - La demande d'enregistrement et les annexes visées à l'article 2, §3 de l'Arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 avril 2016 relatif au Prêt Coup de Pouce.
 - L'extrait de compte bancaire attestant du paiement annuel, par l'émetteur au prêteur, des intérêts du prêt.
 - Une attestation sur l'honneur émise annuellement par l'émetteur.

c) Mesures d'atténuation des risques, notamment l'existence de fournisseurs de sûretés ou de garants, ou d'autres types de garanties

Il n'y a pas de garantie d'un tiers en rapport avec les instruments d'investissement. Toutefois, l'investisseur, pour autant que les

	<p>conditions du décret relatif au prêt Coup de Pouce, bénéficiera d'un crédit d'impôt unique si l'emprunteur (Porteur de projet) n'est pas en mesure de rembourser tout ou partie du prêt Coup de Pouce.</p> <p>Dans le cadre du Prêt Coup de Pouce, une sécurité est donnée aux prêteurs à travers l'introduction d'un crédit d'impôts unique de 30% (garantie publique) sur la perte effectivement encourue sur un prêt, dans des cas nettement circonscrits (faillite, réorganisation judiciaire, liquidation, dissolution) et pour autant que le prêteur en ait fait la demande explicite.</p> <p>L'avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions détaillées dans les annexes « Décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce » et « Décret du 17 décembre 2020 modifiant le décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce ».</p>
d)	<p>Calendrier de remboursement du capital et de paiement des intérêts Cf. tableau de remboursement en annexe.</p> <p>L'instrument de placement offert est un prêt Coup de Pouce. Le capital sera remboursé via des annuités constantes. Les intérêts commencent à courir le 15/08/2025 et sont soumis à un délai de grâce entre le moment de l'inscription et cette date.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Dans le cadre du Prêt Coup de Pouce, l'émetteur est en droit de rembourser le prêt anticipativement au moyen d'un remboursement unique et total du solde dû en principal et intérêts.</p>

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 par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les frais administratifs sont offerts pour cette offre. • 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)	<p>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/la-biosphere-coup-de-pouce</p>
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. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.</p>

ANNEXES :

- Échéancier de remboursement indicatif
- Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- Scoring de risque associé à l'offre
- Ecco Score

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT - Prêt coup de pouce

Montant emprunté	€ 250.000
Durée (années)	4
Taux	4,50%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
15/08/2025	- €			250.000,00 €
15/08/2026	11.250,00 €	11.250,00 €	- €	250.000,00 €
15/08/2027	11.250,00 €	11.250,00 €	- €	250.000,00 €
14/08/2028	11.250,00 €	11.250,00 €	- €	250.000,00 €
15/08/2029	261.250,00 €	11.250,00 €	250.000,00 €	- €

Déclaration de responsabilité

Je soussigné Fabrice Bourgeois, administrateur de FBGO INVEST, 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 .02/07/2025..... à Grez-Doiceau.....

Nom, Prénom

Fabrice Bourgeois

Signature

Fabrice Bourgeois
Fabrice Bourgeois (Jul 2, 2025 16:35 GMT+2)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE La Biosphère ETABLI EN DATE DU 14/05/2025

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 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



CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITE ELEVÉE 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

influent 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 représentées 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 emploi 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 emploi 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				Fabrice Bourgeois expert en promotion avec 27 ans d'expérience	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise				One man show	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					2	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					3	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise					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	9,5				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
Parts de marché					1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé					2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché					1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique					3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

SCORE TOTAL		2,85					
Evaluation des performances financières passées de l'entreprise							
	Valeur (Année N-3/N-2/N-1/Moyenne)	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Chiffre d'affaires (consolidé)	1.156.990 €				1	5	Exclusion en-dessous de 500k€ ; Entre 500 et 1.000k€ = 1 ; entre 1.000k et 2.500k€ = 2 ; entre 2.500 et 4.000k€ = 3 ; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4 ; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
	810.176 €						
	489.850 €						
	819.005 €						
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	32,3%				4	7	Exclusion en-dessous de 5% ; de 5 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
	29,5%						
	36,9%						
	32,9%						
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	33,4%				4	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
	12,3%			Achat d'un immeuble destiné à la vente en 2023.			
	63,7%						
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	36,5%				2	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
	7,3%						
	0,4%						
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	7,8%				5	5	Jusqu'à 1 = 1 ; 1 à 1,2 = 2 ; 1,2 à 1,5 = 3 ; 1,5 à 1,8 = 4 ; +1,8 = 5
	5,1%						
	4,5						
	2,0						
	27,8						
	11,5						
SCORE TOTAL		3,38					
Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	36,9%				4	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	54,5%			FP : 1.242k Comptes courant actionnaires : 187k Ecco Nova : 850k -> QFP : 3.031k	3	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
SCORE TOTAL		3,67					
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					4	5	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet				Les projets nécessaires au remboursement d'Ecco Nova sont libres de tous recours	3	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridique-financier					3	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			Prêt à FBGO INVEST qui détient les terrains des projets pour refinancer l'entité immolabiosphère			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	NA						0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	NA						0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement	NA						
Niveau de commercialisation	NA						0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score					4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1

Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus								
SCORE TOTAL	3,40							
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					1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit	
Type de remboursement					2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2	
Durée du prêt					4	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	2,64							
Appréciation de la garantie sur le capital, le cas échéant. Garantie de type gage sur parts offerte par FBGO INVEST								
Evaluation de la robustesse du garant, la société Immolabiosphère								
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				Terrain avec permis de construire à Wavre	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	226,7%				1	10	Exclusion au-dessus de 100%: 90 à 100% = 1 ; 85 à 90% = 2 ; 75 à 85% = 3 ; 60 à 75% = 4 ; -60% = 5	
Liquidité de l'actif donné en garantie					1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit	
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie					3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit	
SCORE TOTAL	2,20							

Synthèse des critères d'évaluation				
		Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché		2,85	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise		3,38	2	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise		3,67	2	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corporate finance)
Score du projet		3,40	5	le poids est adapté selon que le projet est logé dans un SPV.
Score des caractéristiques du prêt		2,64	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		2,20	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL		3,38		

Catégorie de risque	3
----------------------------	----------

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 30/04/2025)	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal à 5%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 5% et 7%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 7% et 9%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 9%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw	45	45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	7,2	7,2	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit		10	
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer	5	5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	5	5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied	10	10	

Ecco score	82	Zeer goed
-------------------	-----------	------------------

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 90