

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](mailto:invest@econova.com).*

### APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Identifiant de l'offre             | <b>6994001IYI1HJC390C74 00025011</b><br>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 600.000 € ainsi que par le biais d'une émission d'un Prêt Coup de Pouce de 250.000 €. |
| Porteur de projet et nom du projet | <b>FBGO INVEST (0644.856.790) La Biosphère</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Type d'offre et type d'instruments | <b>Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette</b>                                                                                                                                                                                          |
| Montant cible                      | <b>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 600.000 €.</b>                       |
| Date limite                        | <b>La date de clôture de l'offre est fixée au 29/07/2025 à 23h59</b>                                                                                                                                                                                                                                          |

### 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<br>Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique<br>Numéro d'enregistrement : 0644.856.790                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Forme juridique | Société à responsabilité limitée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Coordonnées     | Site web : non applicable<br>Adresse du siège statutaire : Vivier Hanquet 16, 1390 Grez-Doiceau<br>Adresse électronique : fabricebourgeois73@hotmail.com<br>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> <pre> graph TD     FB[Fabrice Bourgeois 67%] --&gt; FBGO[FBGO INVEST<br/>Emprunteur<br/>Foncière - Management co - holding co]     BG[Barbara Gonzalez 33%] --&gt; FBGO     FBGO -- 100% --&gt; SPV[SPV Douaire<br/>Société foncière<br/>+ 80 appartements]     FBGO -- 100% --&gt; FBG[FBG Projects<br/>société de promotion immobilière<br/>Vente des quote-part construction]     FBGO -- 100% --&gt; Imm[Immobiosphère<br/>société foncière propriétaire du terrain objet<br/>du projet « La Biosphère ». Va conserver les<br/>commerces et bureaux en portefeuille.]     FBGO -- 50% --&gt; LB[La Biosphère<br/>magasin bio depuis 1986]     BG -- 50% --&gt; LB </pre>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 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><b>Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement</b></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><b>Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet</b></p> <p>FBGO Invest a réalisé de nombreux projets avec succès parmi lesquels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arsène Matton</b> 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.</li> <li>• <b>O-Braine</b> 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 +/-1.000m<sup>2</sup> de superficie développée hors sols. La résidence comprends également des parkings extérieurs, un beau jardin commun, et 290m<sup>2</sup> de sous-sols.</li> <li>• <b>Clos du Verger</b> 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.</li> <li>• <b>Aulnaie</b> 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).</li> </ul> |
| d)              | <p><b>Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hyperlien des comptes annuels provisoires non-audités non-consolidés de FBGO INVEST au 31/12/2024</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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 €<br>Dettes : 3.061.491 €<br>Solvabilité* : 30%<br><i>*En tenant compte des comptes courants associés</i> | CP : 1.242.049 €<br>Dettes : 2.630.161 €<br>Solvabilité* : 37%<br><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<br>Chaumont-Gistoux                 | Chaussée de Huy 197-199 1325<br>Chaumont-Gistoux                           | Vivier Hanquet 16 1390 Grez-Doiceau      |                                                         | Chaussée de la Croix - Rue du Viaduc 1340<br>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                                                   | 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.
- Bercuit : 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

|              |                                                               | FGBO Invest  |                                |              |      |
|--------------|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|------|
|              |                                                               | Emplois      | Ressources                     |              |      |
| Projets      | Description                                                   | 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  | 600.000,00 € | 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 | 250.000,00 € | 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) | <b>Montant cible minimal global de fonds à emprunter pour les deux offres de financement participatif</b>                                                                                                                   | 500.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | En complément à cette offre, FBGO INVEST souhaite obtenir un Prêt Coup de Pouce d'un montant de 250.000 € au travers d'Ecco Nova. Ce Prêt Coup de Pouce sera accordé à FBGO INVEST pour financer les projets susmentionnés. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| b) | <b>Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter</b>                                                                                                                                                     | L'offre ouvrira le 04/07/2025 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) | <b>Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite</b>                                                                                                               | 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) | <b>Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)</b>                                                                                                                            | 600.000 €                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| e) | <b>Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif</b>                                                                                                                | Sur La Biosphère, FBGO INVEST a engagé 1.890.621 € de fonds propres et 500.000 € sur le projet Bercuit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

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

## PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Type 1</b> | <p><b>Risques liés au projet</b></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"> <li>i) les dépendances du projet, telles que les financements, les aspects juridiques, l'octroi de permis, les parties prenantes;</li> <li>ii) la matérialisation de scénarios défavorables ayant des répercussions négatives;</li> <li>iii) le progrès technologique de concurrents ou de produits concurrents;</li> <li>iv) les risques liés au porteur de projet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Type 2</b> | <p><b>Risques liés au secteur</b></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"> <li>• Risques liés à la situation du marché de l'immobilier</li> <li>• Risques liés à la hausse des taux d'intérêt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Type 3</b> | <p><b>Risques de défaut</b></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"> <li>• une(profonde)modification du contexte macro économique ;</li> <li>• une mauvaise gestion ;</li> <li>• un manque d'expérience ;</li> <li>• de la fraude ;</li> <li>• l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ;</li> <li>• une trésorerie insuffisante ;</li> <li>• la possibilité de conversion du prêt bancaire en prêt investissement du projet La Biosphère.</li> </ul>                                                                                                                |
| <b>Type 4</b> | <p><b>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</b></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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Type 5</b> | <p><b>Risque de défaillance de la plateforme</b></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</p> |

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|               | <p>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> |
| <b>Type 6</b> | <p><b>Risque d'illiquidité de l'investissement</b></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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Type 7</b> | <p><b>Autres risques</b></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"> <li>• Prêt Bullet</li> <li>• Absence de diversification</li> <li>• Risques liés à la subordination</li> <li>• Faculté de remboursement anticipé</li> <li>• Obligation de remboursement anticipé</li> </ul>                                                                |

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

|           |                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a)</b> | <b>Montant total et types de valeurs mobilières proposés</b>                                        | <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 dette et dont le montant total s'élève à :</p> <p>600.000 €.</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u></p> <p>Le prêt est subordonné aux crédits bancaires.</p> <p>En cas de concurrence entre les créanciers du Porteur de Projet avant la fin de la durée du prêt, la créance d'Ecco Nova Finance ne sera honorée qu'après paiement de celles des autres créanciers privilégiés.</p> <p>Le prêt jouit par contre d'un rang préférentiel sur le remboursement des prêts des actionnaires qui en toute état de cause ne pourront être remboursés avant remboursement intégral du prêt octroyé par Ecco Nova Finance.</p> |
| <b>b)</b> | <b>Prix de souscription</b>                                                                         | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>c)</b> | <b>Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées</b> | Sursouscription non acceptée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>d)</b> | <b>Conditions de souscription et de paiement</b>                                                    | Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos <b>conditions générales d'utilisation</b> . Un résumé se trouve également dans notre <b>FAQ</b> (« Comment investir »).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|    |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                    |                    |                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
|    |                                                                                                 | Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |                    |                    |                 |
| e) | Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs                               | Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>L'atteinte du seuil de réussite global de 500.000 € à l'issu de la période de souscription.</li></ul> Ces conditions seront levées au plus tard le 29/07/2025.<br><br>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                    |                    |                 |
| f) | Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                    |                    |                 |
|    | i) le garant ou le fournisseur de la sûreté est-il une personne morale ?                        | Non                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Non              | Non                | Non                | Oui             |
|    | ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté       | Fabrice Bourgeois                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Barbara Gonzalez | Fabrice Bourgeois  | Barbara Gonzalez   | Immolabiosphère |
|    | iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées                   | Premier rang sur terrain d'un valeur de 375.000 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  | Cautiion solidaire | Cautiion solidaire | Codébiteur      |
| g) | Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                    |                    |                 |
|    | Description de l'accord de rachat                                                               | Non applicable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                    |                    |                 |
|    | Délai de rachat                                                                                 | Non applicable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |                    |                    |                 |
| h) | Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |                    |                    |                 |
|    | Taux d'intérêt nominal                                                                          | Le taux d'intérêt brut s'élève à 9%.<br><br>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu.<br><br>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 5% sur le délai de retard correspondant.<br><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                    |                    |                 |
|    | Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles                                     | 15/08/2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |                    |                    |                 |
|    | Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,                                                   | Cf. tableau de remboursement en annexe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                    |                    |                 |
|    | Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)                   | 15/08/2028<br><br>Cf. tableau de remboursement en annexe<br>Le capital est remboursé à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés annuellement à terme échu.<br><br><u>Faculté de remboursement anticipé :</u><br>Le Porteur de projets disposera de la faculté de rembourser anticipativement – totalement ou partiellement – le prêt qui lui a été consenti à partir du 13eme mois sans indemnité de remploi. Selon les modalités du prêt coup de pouce : Le prêt peut, le cas échéant, faire l'objet d'un remboursement anticipé des fonds.<br><br><u>Obligation de remboursement anticipé :</u><br>En cas de mainlevée (vente du terrain sur lequel Ecco Nova Finance dispose d'une hypothèque de 1er rang), le porteur de projet sera dans l'obligation d'exercer l'une des deux options suivantes. Soit, le porteur de projet rembourse le prêt par 95% du produit net de la vente. Soit, il met à disposition une autre garantie de valeur minimum expertisée à ses frais à 375.000 EUR sous réserve d'approbation d'Ecco Nova. |                  |                    |                    |                 |



|  |                             |                                                                                                                                            |
|--|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>Rendement applicable</b> | Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe. |
|--|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

|    |                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | <b>Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ? Oui</b>                                                              |
| b) | <b>Coordonnées de l'entité ad hoc</b><br>Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), 4000 LIEGE, Boulevard Frère-Orban 35A, BE.0649.491.214. |

## PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

|                |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)             | <b>Principaux droits attachés aux valeurs mobilières</b><br><br>Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels.                                                                                   |
| b)<br>et<br>c) | <b>Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments</b><br>Néant                                                                                                                     |
| d)             | <b>Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement</b><br><br>Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.                                                                                                      |
| e)             | <b>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)</b><br><br>Non applicable. |

## PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

## PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a) | <b>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</b><br><br>Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les frais administratifs de qui s'élèvent à 15 € TVAC.</li> <li>• 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| b) | <b>Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc</b><br><br><a href="https://www.econova.com/fr/projet/la-biosphere">https://www.econova.com/fr/projet/la-biosphere</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| c) | <b>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</b><br><br>Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: <a href="https://www.econova.com/fr/complain">https://www.econova.com/fr/complain</a><br>Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque <b>plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables</b> , et nous nous efforçons de <b>résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables</b> . Toutes les données relatives à une plainte seront <b>conservées pour une durée maximale de 5 ans</b> .<br>Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a> . |

## 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 subordonné

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Montant emprunté      | € 600.000                                 |
| Durée (années)        | 3                                         |
| Taux                  | 9,00%                                     |
| Type de remboursement | Remboursement du capital in fine (bullet) |

| Échéance   | Annuité      | Intérêts    | Capital remboursé | Solde restant dû  |
|------------|--------------|-------------|-------------------|-------------------|
| 15/08/2025 | - €          |             |                   | 600.000,00 €      |
| 15/08/2026 | 54.000,00 €  | 54.000,00 € | €                 | -<br>600.000,00 € |
| 15/08/2027 | 54.000,00 €  | 54.000,00 € | €                 | -<br>600.000,00 € |
| 14/08/2028 | 654.000,00 € | 54.000,00 € | 600.000,00 €      | -<br>€            |

**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 16:55 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 européenn (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

### METHODOLOGIE

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

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

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



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

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

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

Cette flexibilité est exercée dans l'objectif exclusif de mieux refléter le risque inhérent au projet en question. Cette 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

#### 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

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 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 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 |        |                          |                       | 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%                              |                          |                       | Achat d'un immeuble destiné à la vente en 2023.                                                    | 4     | 10    | Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5                                                                                                                                      |  |
|                                                                                                                                                                            | 12,3%                              |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                            | 63,7%                              |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                            | 36,5%                              |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
| Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)                                                                                                         | 7,3%                               |                          |                       |                                                                                                    | 2     | 5     | Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% =5                                                                                                                                 |  |
|                                                                                                                                                                            | 0,4%                               |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                            | 7,8%                               |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                            | 5,1%                               |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
| Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)                                                                                      | 4,5                                |                          |                       |                                                                                                    | 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                                                                                                                                         |  |
|                                                                                                                                                                            | 2,0                                |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                            | 27,8                               |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
|                                                                                                                                                                            | 11,5                               |                          |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
| SCORE TOTAL                                                                                                                                                                |                                    | 3,38                     |                       |                                                                                                    |       |       |                                                                                                                                                                                                                |  |
| Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèques 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<br>Comptes courant actionnaires : 187k<br>Ecco Nova : 850k<br>--> 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<br>Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3                                                                          |  |
| Complexité du montage juridico-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 Immobilabiosphère |       |       | 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                                 |                          |                       |                                                                                                    |       |       | 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.<br><br>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 ;<br>Annuités constantes = 4 ;<br>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'acif 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<br>(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)      |

| Critère                                                                                              | Valeur | Score des références | Commentaire |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------|-------------|
| Environnement (E)                                                                                    |        |                      |             |
| 1. Type de construction                                                                              |        |                      |             |
| Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge                                                  |        | 30                   |             |
| Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge                                              |        | 35                   |             |
| Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse                              |        | 40                   |             |
| Rénovation légère (toiture/ chassis)                                                                 |        | 40                   |             |
| Démolition / reconstruction neuve                                                                    | 45     | 45                   |             |
| Réhausse de bâtiment                                                                                 |        | 50                   |             |
| Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)                                           |        | 55                   |             |
| 2. Mobilité                                                                                          |        |                      |             |
| Mobi score ou score de mobilité Realo                                                                | 7,2    | 7,2                  |             |
| Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative                     |        | 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     | 10                   |             |

|            |    |          |
|------------|----|----------|
| Ecco score | 82 | 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 |