

La présente offre de financement participatif n'a été vérifiée ou approuvée ni par l'autorité des services et marchés financiers (FSMA), ni par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).
L'adéquation de votre expérience et de vos connaissances en la matière n'a pas nécessairement été évaluée avant que l'accès à cet investissement vous ait été accordé.
En effectuant cet investissement, vous en assumez pleinement les risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi.

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

(¹) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).

(²) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion au cours duquel ils peuvent, à tout moment, retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans justification ni encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence à courir au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou manifeste son intérêt, et expire après quatre jours calendaires.

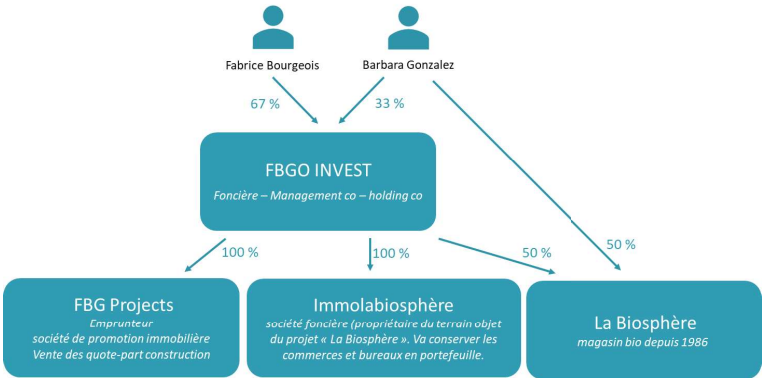
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque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

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C74 00025027
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : FBG PROJECTS (BE0735.784.788) Nom du projet : FBG Projects - Prêt coup de pouce
Type d'offre et type d'instruments	Prêt Coup de Pouce
Montant cible	Il n'y a pas de seuil de réussite pour cette campagne et le montant maximum à lever est de 250.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 29/08/2025 à 23h59

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

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : FBG PROJECTS Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0735.784.788
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée

	Coordonnées	Site web : non applicable Adresse du siège statutaire : Vivier Hanquet 16, 1390 Grez-Doiceau Adresse électronique : fabricebourgeois73@hotmail.com Numéro de téléphone : +32 475 56 56 22
	Propriété	FBG PROJECTS est une société de développement immobilier fondée en 2019. Elle appartient à 100% à la société FBGO INVEST conformément à l'organigramme présenté ci-dessous.  <pre> graph TD FB[FBGO INVEST Foncière - Management co - holding co] FB -- 67% --> FB_B[Fabrice Bourgeois] FB -- 33% --> BG[Barbara Gonzalez] FB -- 100% --> FBG_P["FBG Projects Emprunteur société de promotion immobilière Vente des quote-part construction"] FB -- 100% --> Im["Immolabiosphère société foncière (propriétaire du terrain objet du projet « La Biosphère ». Va conserver les commerces et bureaux en portefeuille.)"] FB -- 50% --> LB["La Biosphère magasin bio depuis 1986"] </pre>
	Direction	FBGO INVEST est administrateur de FBG PROJECTS. Fabrice Bourgeois est le représentant permanent de FBGO INVEST et dispose de près de 30 ans d'expérience dans le développement immobilier résidentiel.
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement FBGO INVEST est administrateur de FBG PROJECTS. Fabrice Bourgeois est le représentant permanent de FBGO INVEST et 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. La déclaration de 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 II. La déclaration de chaque personne responsable est conforme à l'article 23, paragraphe 9 du règlement(UE)2020/1503.	
c)	Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet FBG PROJECTS est une société de promotion immobilière. Elle développe, fait construire, et commercialise des projets immobilier principalement résidentiels.	
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet - Hyperlien des comptes annuels provisoires non-audités de FBG PROJECTS au 31/12/2024 (LIEN). - Hyperlien des comptes annuels non-audités de FBG PROJECTS au 31/12/2023 et au 31/12/2022 (LIEN).	

e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années			
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
i)	Chiffre d'affaires	€ 1.803.875	€ 2.590.527	€ 689.490
ii)	Bénéfice net annuel	€ 564.277	-€ 7.330	-€ 80.733
iii)	Actif total	€ 1.870.818	€ 2.580.197	€ 2.071.293
iv)	Marge bénéficiaire brute	€ 648.617	€ 89.814	-€ 72.408
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres (CP)	CP : 597.613 € Dettes : 1.273.206 € Solvabilité* : 44% <i>*En tenant compte des comptes courants associés</i>	CP : 590.283 € Dettes : 1.989.914 € Solvabilité* : 36% <i>*En tenant compte des comptes courants associés</i>	CP : 510.232 € Dettes : 1.561.061 € Solvabilité* : 76% <i>*En tenant compte des comptes courants associés</i>
vi)	Ratio de liquidité restreinte	2,52	1,90	10,80
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	€ 645.889	€ 86.642	-€ 73.463
viii)	Rendement des capitaux propres	94,4%	-1,2%	-15,8%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	NA	NA	NA
f)	Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques Le présent projet de financement participatif vise à financer la poursuite de l'activité de l'entreprise à savoir le développement et la construction de différents projets immobiliers.			

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

a)	Montant cible minimal global de fonds à emprunter pour les deux offres de financement participatif	0 €
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La période de souscription (campagne) ouvrira le 25/07/2025 à 12h00 exclusivement pour les investisseurs ayant souscrit à la campagne La Biosphère - Coup de pouce. La campagne sera ouverte au grand public sur la plateforme Ecco Nova le 29/07/2025 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 29/08/2025 à 23h59. L'offre sera clôturée par anticipation si le montant maximum est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	Non applicable.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	250.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Non applicable.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Au 31/12/2024, la société FBG PROJECTS déclare : • Que ses capitaux propres (comptes 10/15) s'élèvent à 510.232 € ; • Que son endettement (comptes 17/49) s'élève à 1.561.061 €, dont :

		- Dettes à long terme (compte 17) : 300.000 € ; - Dettes à long terme échéant dans l'année (compte 42) : 0 € - Dettes financières (compte 43) : 0 € ; - Dettes commerciales (compte 44) : 110.146 € ; - Dettes fiscales : 81.598 € ; - Comptes courant associés : 1.068.402 € ; - Comptes de régularisation : 915 €. A la suite de la présente offre, l'endettement augmentera de 250.000 € dans le cas où le montant maximal de l'offre est levé.
--	--	---

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risques liés au projet Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: i) les dépendances du projet, telles que les financements, les aspects juridiques, l'octroi de permis, les parties prenantes; ii) la matérialisation de scénarios défavorables ayant des répercussions négatives; iii) le progrès technologique de concurrents ou de produits concurrents; iv) les risques liés au porteur de projet.
Type 2	Risques liés au secteur Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier : • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	Risques de défaut Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment: • une (profonde) modification du contexte macro économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante ; • la possibilité de conversion du prêt bancaire en prêt investissement du projet La Biosphère.
Type 4	Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.
Type 5	Risque de défaillance de la plateforme Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.
Type 6	Risque d'illiquidité de l'investissement Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.
Type 7	Autres risques Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires. Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants : • Prêt Bullet • Absence de diversification

	• Risques liés à la subordination • Faculté de remboursement anticipé • Obligation de remboursement anticipé Le dispositif Prêt Coup de Pouce permet, lorsque les conditions tant de l'émetteur que du prêteur sont respectées, de faire bénéficier le prêteur d'un crédit d'impôt qui contribue largement à l'intérêt financier de l'investissement. L'avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions détaillées dans les annexes « Décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce » et « Décret du 17 décembre 2020 modifiant le décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce ».
--	--

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

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

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ? Non
b)	Coordonnées de l'entité ad hoc Non applicable

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Non applicable
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Non applicable
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Ecco Nova n'organise pas de sortie anticipée pour les investisseurs.
e)	Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Non applicable.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS

a)	Nature, durée et autres conditions matérielles du prêt Cette offre concerne un prêt Coup de pouce. Le montant maximum du prêt est de 250.000 €. <u>Durée du prêt</u> : 4 ans <u>Montant de souscription</u> : • Montant minimum de la souscription par investisseur : 1.000 € • Montant maximum de la souscription par investisseur : 50.000 € • Prix total des instruments d'investissement offerts : Spécifique à chaque investisseur, entre 1.000 € et 50.000 € par tranches de 1.000 €. <u>Subordination</u> : Le prêt est subordonné aux crédits actuels et futurs de FBG PROJECTS. <u>Condition suspensive</u> : Non applicable. <u>Dispositions pratiques relatives au Prêt Coup de Pouce</u> : Lors de la souscription sur Ecco Nova, les investisseurs obtiendront un contrat de prêt pro-forma. Ecco Nova enregistrera les prêts auprès de WALLONIE ENTREPRENDRE. Afin d'activer définitivement l'avantage fiscal, les investisseurs devront signer le contrat de prêt définitif émanant de WALLONIE ENTREPRENDRE. Ecco Nova assurera le suivi et la gestion de ces démarches en bonne collaboration avec les investisseurs. Les investisseurs devront également compléter et signer une attestation sur l'honneur, qui sera annexée à la demande d'enregistrement du Prêt Coup de Pouce. Enfin, les investisseurs devront fournir une preuve du paiement de leur investissement sous la forme d'un extrait de compte permettant d'identifier le numéro de compte de l'investisseur, le numéro de compte de l'emprunteur, la date, le montant et la communication structurée du paiement à savoir la référence de la créance Ecco Nova. Une capture d'écran du portail web de la banque avec laquelle le prêt a été exécuté est considéré comme preuve de paiement par excellence.
b)	Taux d'intérêt applicables ou, le cas échéant, toute autre forme de rémunération de l'investisseur

	Le taux d'intérêt annuel brut s'élève à 4,50%. Les intérêts commencent à courir le 15/08/2025 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date. Le précompte mobilier s'applique aux intérêts perçus sur les prêts accordés par les personnes physiques ayant leur résidence fiscale en Belgique. Cet impôt s'élève actuellement à 30%, est prélevé à la source et est libératoire, ce qui signifie que l'investisseur ne peut pas le différer dans sa déclaration personnelle. Si l'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt des non-résidents, tel que localisé dans la <u>Région wallonne</u>, conformément aux articles 5/1, § 2, et 54/2, de la loi spéciale du 16 janvier 1989 relative au financement des Communautés et des Régions, ainsi qu'à l'article 248/2 du Code des impôts sur les revenus, <u>il peut bénéficier d'un crédit d'impôt</u>, sur le montant souscrit pour cette offre, de <u>4% au cours des quatre premières périodes imposables</u> à partir de celle de la conclusion du prêt. Le crédit d'impôt est de <u>2,5% au cours des éventuelles périodes imposables suivantes</u> (voir pour plus de détails le décret du 3 juillet 2025 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 septembre 2016 portant exécution du décret du 28 avril 2016 relatif au Prêt Coup de Pouce). <u>Conditions requises pour que l'investisseur puisse être éligible aux avantages fiscaux du Prêt Coup de Pouce :</u> A la date de conclusion du prêt Coup de Pouce et durant la durée de celui-ci, l'investisseur remplit les conditions suivantes : • L'investisseur n'est pas un employé de l'émetteur; • si l'émetteur est un indépendant personne physique, l'investisseur n'est pas le conjoint ou le cohabitant légal de l'emprunteur; et • si l'émetteur est une personne morale, le prêteur, de même que son conjoint ou son cohabitant légal, n'est pas directement ou indirectement par le biais d'une autre personne morale qu'il contrôle au sens de l'article 1 : 14 du Code des sociétés et des associations, fondateur, membre, associé ou actionnaire de cette personne morale, ni n'est nommé ou n'agit en tant qu'organe ou membre de l'organe chargé de l'administration ou de la gestion journalière, liquidateur, ou en tant que détenteur d'un mandat similaire au sein de cette personne morale, ni n'intervient en tant que représentant permanent d'une autre personne morale, étant nommée ou agissant elle-même en tant qu'organe ou membre de l'organe chargé de l'administration ou de la gestion journalière de liquidateur ou une fonction analogue. • L'investisseur n'est pas emprunteur d'un autre Prêt Coup de Pouce. • L'investisseur est assujéti à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, tel que localisé dans la Région Wallonne. • Pour chaque année au cours de laquelle il revendique le bénéfice du crédit d'impôt, l'investisseur tiendra à disposition du Service public Fédéral Finances les éléments suivants : ○ La demande d'enregistrement et les annexes visées à l'article 2, §3 de l'Arrêté du Gouvernement wallon portant exécution du décret du 28 avril 2016 relatif au Prêt Coup de Pouce. ○ L'extrait de compte bancaire attestant du paiement annuel, par l'émetteur au prêteur, des intérêts du prêt. ○ Une attestation sur l'honneur émise annuellement par l'émetteur.
c)	Mesures d'atténuation des risques, notamment l'existence de fournisseurs de sûretés ou de garants, ou d'autres types de garanties En cas d'ouverture d'une procédure de faillite, de réorganisation judiciaire ou de dissolution ou liquidation volontaire ou forcée de l'emprunteur et pour autant que l'emprunteur ne puisse rembourser de manière définitive tout ou partie du prêt en capital : le prêteur pourra bénéficier d'un crédit d'impôt unique de 30% du montant du capital perdu définitivement. L'avantage fiscal est soumis à plusieurs conditions détaillées dans les annexes « Décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce », « Décret du 17 décembre 2020 modifiant le décret du 28 avril 2016 Prêt Coup de Pouce » et « Décret du 3 juillet 2025 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 septembre 2016 portant exécution du décret du 28 avril 2016 relatif au Prêt Coup de Pouce » (LIEN).
d)	Calendrier de remboursement du capital et de paiement des intérêts Cf. tableau de remboursement en annexe I. <u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Dans le cadre du Prêt Coup de Pouce, l'émetteur est en droit de rembourser le prêt anticipativement au moyen d'un remboursement unique et total du solde dû en principal et intérêts.

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : • Les frais administratifs sont offerts pour cette offre. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.
----	---

b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif et le porteur de projet https://www.econova.com/fr/projet/fbg-projects-pret-coup-de-pouce
c)	A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables, et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables. Toutes les données relatives à une plainte seront conservées pour une durée maximale de 5 ans. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.

ANNEXES :

- I. Échéancier de remboursement indicatif
- II. 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
- III. Scoring de risque associé à l'offre

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT AVEC 4,5% BRUT ET CREDIT D'IMPOT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux brut	4,50%
Type de remboursement	In fine (bullet)

Échéance	Annuité (brut)	Intérêts brut	Intérêts net	Capital remboursé	Solde restant dû	Crédit d'impôt	Cashflow net
15/08/2025					€ 1.000,00	€ 20,00	€ 980,00
15/08/2026	€ 45,00	€ 45,00	€ 31,50	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 40,00	€ 71,50
15/08/2027	€ 45,00	€ 45,00	€ 31,50	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 40,00	€ 71,50
15/08/2028	€ 45,00	€ 45,00	€ 31,50	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 40,00	€ 71,50
15/08/2029	€ 1.045,00	€ 45,00	€ 31,50	€ 1.000,00	€ 0,00	€ 12,50	€ 1.044,00
TOTAL	€ 1.180,00	€ 180,00	€ 126,00	€ 1.000,00		€ 152,50	

1/1/...	31/12/...	Assiette	Taux	Crédit d'impôt
€ 0,00	€ 1.000,00	€ 500,00	4,0%	€ 20,00
€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	4,0%	€ 40,00
€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	4,0%	€ 40,00
€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	4,0%	€ 40,00
€ 1.000,00	€ 0,00	€ 500,00	2,5%	€ 12,50
				€ 152,50

GAIN TOTAL BRUT	332,50 €	= (152,500 + 180,000)
GAIN TOTAL NET	278,50 €	= (152,500 + 126,000)
RENDEMENT NET SUR CASHFLOW	TRI CASHFLOW	7,12%
RENDEMENT BRUT SUR CASHFLOW*	BRUTO / 70% (RV)	10,18%

*Le rendement net correspond au TRI** du cashflow net, le rendement brut tient compte du précompte mobilier de 30%

** TRI (taux de rentabilité interne) c'est un taux d'actualisation qui annule la valeur actuelle nette d'une série de flux financiers.

Déclaration de responsabilité

Je soussigné Fabrice Bourgeois, représentant permanent de FBG PROJECTS (par le biais 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 24/07/2025 à Grez-Doiceau

Nom, Prénom

Fabrice Bourgeois

Signature

Fabrice Bourgeois

Fabrice Bourgeois (Jul 24, 2025 17:20:47 GMT+2)

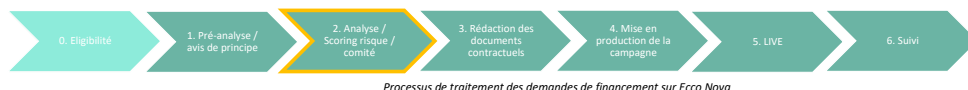
SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE FBG Projects - Prêt coup de pouce ETABLI EN DATE DU 24/07/2025

INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables.

Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

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



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

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

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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 reprises ci-dessous.

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

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

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

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

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

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

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

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

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

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

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise				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	5,8				4	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché					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		2,75						
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)	1.803.875 €				2	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)	
	2.590.527 €							
	689.490 €							
	1.694.630 €							
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) -	44,2%				5	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	
	35,7%							
	76,2%							
	52,0%							
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	36,0%				2	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5	
	3,5%							
	-3,5%							
	12,0%							
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	30,2%				3	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5	
	-0,3%							
	-3,9%							
	8,7%							
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	2,5			En partant de l'hypothèse que les "autres dettes" sont des comptes courants actionnaire.	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	
	1,9							
	10,8							
	5,1							
SCORE TOTAL		3,28						
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)	68,0%				5	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	27,9%				1	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5	
SCORE TOTAL		3,67						
Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues								
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation	
Type de projet financé					4	5	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2	
Niveau de développement du projet				Les projets nécessaires au remboursement d'Ecco Nova sont libres de tous recours	3	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3	
Complexité du montage 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						Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5	
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	NA						0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5	
Marge brute prévisionnelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	NA						Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchand de bien car cycle court.	
Ratio Loan-to-Value	NA						0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1	
Ratio loan-to-cost	NA						0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1	
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	NA						0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5	

Taux de couverture du besoin de financement	NA						
Niveau de commercialisation	NA						0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score					4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	3,40						
Caractéristiques du prêt							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds					1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement					2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt					4	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1
SCORE TOTAL	2,64						
Appréciation de la garantie sur le capital, le cas échéant.							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de garantie du capital	30,0%				1,5	1	Valeur = taux de garantie / 20
SCORE TOTAL	1,50						
Evaluation de la robustesse du garant, la société Immolabiosphère							
Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle							

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	2,75	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	3,28	2	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corprate finance)
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,67	2	le poids est adapté selon l'approche (project finance ou corprate 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)	1,50	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,27		

Catégorie de risque

3

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