

FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00025026

La présente offre de financement participatif n'a ni été vérifiée ni 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.

Toutes les informations détaillées relatives à Ecco Nova, à son fonctionnement, à la sélection des projets, aux risques, ainsi qu'aux politiques de suivi et de recouvrement sont reprises dans la rubrique « **Information aux clients** » (<https://www.econova.com/fr/usercare>), disponible sur notre site internet. Nous vous invitons à consulter cette page pour toute information complémentaire.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00025026
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : Habitat + Concept Nom du projet : Résidence l'Étain
Type d'offre et type d'instruments	Obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette
Montant cible	Min. 325.000 EUR - 350.000 Max
Date limite	05/10/2025

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

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
		
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : HABITAT + CONCEPT Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0477.598.405
	Forme juridique	Société anonyme

	Coordonnées	Site web : www.habitatplus.be Adresse du siège statutaire : Chemin de la Terre Franche, 100 à 6840 Neufchâteau Adresse électronique : info@habitatplus.be Numéro de téléphone : +32(0)61 22 21 94																																								
	Propriété	HABITAT + MANAGEMENT détient 100% des actions du Porteur de Projet. HABITAT + MANAGEMENT est détenue à 100% par Jean-Philippe Piron. <table border="1" data-bbox="624 282 1453 461"> <thead> <tr> <th colspan="5">STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ</th> </tr> <tr> <th>Type</th> <th>Noms</th> <th>% (capital)</th> <th>% (vote)</th> <th>Nature du contrôle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>HABITAT + CONCEPT</td> <td>100,000</td> <td>100,000</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITAT + MANAGEMENT</td> <td>100,000</td> <td>100,000</td> <td>Cat. 1 : Droits de vote ou participation au capital</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Piron Jean-Philippe</td> <td>100,000</td> <td>100,000</td> <td>Cat. 1 : Droits de vote ou participation au capital</td> </tr> </tbody> </table>	STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ					Type	Noms	% (capital)	% (vote)	Nature du contrôle		HABITAT + CONCEPT	100,000	100,000			HABITAT + MANAGEMENT	100,000	100,000	Cat. 1 : Droits de vote ou participation au capital		Piron Jean-Philippe	100,000	100,000	Cat. 1 : Droits de vote ou participation au capital															
STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ																																										
Type	Noms	% (capital)	% (vote)	Nature du contrôle																																						
	HABITAT + CONCEPT	100,000	100,000																																							
	HABITAT + MANAGEMENT	100,000	100,000	Cat. 1 : Droits de vote ou participation au capital																																						
	Piron Jean-Philippe	100,000	100,000	Cat. 1 : Droits de vote ou participation au capital																																						
	Direction	À la tête de l'entreprise, on retrouve Jean-Philippe Piron , Directeur général et fondateur de la société depuis mai 2002. Jean-Philippe Piron peut compter au quotidien sur Laetitia Degembe , contrôleuse de gestion et responsable RH qui exerce également le rôle d'administrateur délégué de l'entreprise. Lien vers l'équipe de direction : L'équipe de Habitat +																																								
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Le porteur de projet 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 Jean-Philippe Piron, 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 1 .																																									
c)	Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet HABITAT + est une société de promotion immobilière située à Neufchâteau, en province de Luxembourg, créé en 2002 par Jean-Philippe Piron. Elle développe, fait construire et commercialise principalement des résidences d'appartements avec un rythme annuel qui oscille, selon les opportunités, entre 30 et 70 unités par an.																																									
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet COMPTES ANNUELS au 31/12/2022 (LIEN) COMPTES ANNUELS au 31/12/2023 (LIEN) COMPTES ANNUELS au 31/12/2024 (LIEN)																																									
e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années <table border="1" data-bbox="217 1290 1414 2130"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>i) Chiffre d'affaires</td> <td>13.754.503,44 €</td> <td>18.847.555,25 €</td> <td>8.090.067,26 €</td> </tr> <tr> <td>ii) Bénéfice net annuel (résultat de l'exercice)</td> <td>- 471.488,87 €</td> <td>754.815,27 €</td> <td>- 1.361.632,99 €</td> </tr> <tr> <td>iii) Actif total</td> <td>22.608.986,17 €</td> <td>17.756.487,08 €</td> <td>20.622.748,02 €</td> </tr> <tr> <td>iv) Résultat d'exploitation</td> <td>- 224.788,00 €</td> <td>1.323.129,46 €</td> <td>- 933.324,76 €</td> </tr> <tr> <td>v) Capitaux propres</td> <td>3.665.116,58 €</td> <td>4.419.931,85 €</td> <td>3.058.298,86 €</td> </tr> <tr> <td>vi) Ratio de liquidité restreinte</td> <td>1,54</td> <td>1,69</td> <td>1,27</td> </tr> <tr> <td>vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)</td> <td>- 224.788,00 €</td> <td>1.323.129,46 €</td> <td>- 933.324,76 €</td> </tr> <tr> <td>viii) Rendement des capitaux propres</td> <td>-10,7%</td> <td>11,4%</td> <td>32,1%</td> </tr> <tr> <td>ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs</td> <td>0%</td> <td>NA</td> <td>NA</td> </tr> </tbody> </table>			2022	2023	2024	i) Chiffre d'affaires	13.754.503,44 €	18.847.555,25 €	8.090.067,26 €	ii) Bénéfice net annuel (résultat de l'exercice)	- 471.488,87 €	754.815,27 €	- 1.361.632,99 €	iii) Actif total	22.608.986,17 €	17.756.487,08 €	20.622.748,02 €	iv) Résultat d'exploitation	- 224.788,00 €	1.323.129,46 €	- 933.324,76 €	v) Capitaux propres	3.665.116,58 €	4.419.931,85 €	3.058.298,86 €	vi) Ratio de liquidité restreinte	1,54	1,69	1,27	vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	- 224.788,00 €	1.323.129,46 €	- 933.324,76 €	viii) Rendement des capitaux propres	-10,7%	11,4%	32,1%	ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	NA	NA
	2022	2023	2024																																							
i) Chiffre d'affaires	13.754.503,44 €	18.847.555,25 €	8.090.067,26 €																																							
ii) Bénéfice net annuel (résultat de l'exercice)	- 471.488,87 €	754.815,27 €	- 1.361.632,99 €																																							
iii) Actif total	22.608.986,17 €	17.756.487,08 €	20.622.748,02 €																																							
iv) Résultat d'exploitation	- 224.788,00 €	1.323.129,46 €	- 933.324,76 €																																							
v) Capitaux propres	3.665.116,58 €	4.419.931,85 €	3.058.298,86 €																																							
vi) Ratio de liquidité restreinte	1,54	1,69	1,27																																							
vii) Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	- 224.788,00 €	1.323.129,46 €	- 933.324,76 €																																							
viii) Rendement des capitaux propres	-10,7%	11,4%	32,1%																																							
ix) Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0%	NA	NA																																							

f)	Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques	
	La résidence l'Étain est un projet de construction neuve de 8 appartements, 8 parkings intérieurs et 8 parkings extérieurs. Le projet est situé Grand'Rue, à 6730 Tintigny, dans la province de Luxembourg.	
	Sur base des coûts estimés par le porteur de projet (confirmés par l'atelier d'architecture Lagrange) et du rapport d'expertise de la société YN EXPERTISE (valeur de vente vénale des différentes unités), la rentabilité du projet se décompose comme suit :	
	Rentabilité du projet	
	Terrain	240.000 € Soit 30.000€ / unité projetée
	Travaux de construction	1.362.375 € Soit 1.990€ / m2 habitable
	Honoraires divers	97.121,32 €
	Frais de fonctionnement Habitat + (3% travaux + honoraires)	43.784,89 €
	Frais financiers incluant crowdlending Ecco Nova	165.144,66 €
	Budget global (inclus frais financiers et de support)	1.908.425,87 €
	Le projet sera financé de la manière suivante :	
	Ressources	
	Fonds propres	223.425,87 €
	RDA	240.000 €
	Ecco Nova	350.000 €
	Banque BNP	1.095.000 €
	Financement global	1.908.425,87 €
	Taux de couverture	100%

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

a)	Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif	325.000 EUR						
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif							
	Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement						
	Montant emprunté	Autres informations pertinentes, le cas échéant						
	HABITAT+ NEUFCHATEAU – Obligations	Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts	Solde restant dû	550.000,00 €	Remboursé intégralement
		01/08/2023	33.000,00 €	0,00 €	33.000,00 €	550.000,00 €		
		01/08/2024	33.000,00 €	0,00 €	33.000,00 €	550.000,00 €		
		27/05/2025	482.084,90 €	482.084,90 €	0,00 €	67.915,10 €		
		02/06/2025	104.048,25 €	67.915,10 €	36.133,15 €	0,00 €		
	Résidence l'Orée du Sud – Obligations	Mois	Annuité	Amortissement en capital	Intérêts	Solde restant dû	400.000,00 €	Remboursé intégralement
		01/11/2022	26.000,00 €	0,00 €	26.000,00 €	400.000,00 €		
		01/11/2023	26.000,00 €	0,00 €	26.000,00 €	400.000,00 €		
		24/06/2024	416.810,96 €	400.000,00 €	16.810,96 €	0,00 €		
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	05/10/2025 Prolongation de 7 jours si le montant cible est atteint à cette date mais que le montant maximal (visé au point d) n'est pas atteint.						

c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	Les fonds levés seront restitués (remboursés) aux investisseurs, leur contrat sera annulé et les éventuels frais de souscription seront remboursés.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	350.000 EUR
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Le porteur de projet ne participe pas à la présente offre de financement participatif.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Les dettes du porteur de projet augmenteront de la somme (1) du crédit bancaire BNP lié au projet et (2) du résultat de la présente offre de financement participatif.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	<p>Risques liés au projet</p> <p>Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive:</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Retard significatif des travaux de construction ii) Malfaçons dans la mise en œuvre du projet à la suite de mauvaises prestations de la part d'un sous-traitant iii) Inadéquation des prix de vente proposés par rapport au marché entraînant un retard des ventes iv) Risques climatiques (météo défavorable empêchant l'accès au chantier) v) Progrès technologique de concurrents ou de produits concurrents vi) Les risques liés au porteur de projet comme des difficultés de gestion (recrutement), de trésorerie, de financement etc.
Type 2	<p>Risques liés au secteur</p> <p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macro-économique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt affectant (1) la capacité des ménages et des investisseurs à acquérir les produits (appartements principalement) proposés par le porteur de projet et (2) une augmentation importante des frais financiers liés aux crédits supportés par le porteur de projet
Type 3	<p>Risques de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • une (profonde) modification du contexte macro-économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante ; • Autres risques spécifiques au projet et au porteur de projet.
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le porteur de projet fasse défaut sur le paiement des intérêts et le remboursement en capital du prêt.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses</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>
Type 6	<p>Risque d'illiquidité de l'investissement</p> <p>Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.</p>
Type 7	<p>Autres risques</p> <p>Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires.</p> <p>Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prêt Bullet • Absence de diversification • faculté de remboursement anticipé

Afin de mitiger ces risques, tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par les éléments suivants :

- Une inscription hypothécaire en second rang, derrière BNP, pour un montant de 25.000 € en principal, 2.500 € d'accessoires et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur la promotion immobilière « résidence l'Étain » sise à Grand-Rue, 6730 Tintigny et sur toutes les constructions à y ériger, hors terrain appartenant à Monsieur Gerard Bertrand et Madame Michelle François ayant fait l'objet d'une RDA en date du 25/07/2024.
- Un mandat hypothécaire pour un montant de 325.000 € en principal, 32.500 € d'accessoires et trois années d'intérêts dont la loi conserve le rang au taux visé à l'article 4 pour l'inscription à prendre, sur la promotion immobilière « résidence l'Étain » sise à Grand-Rue, 6730 Tintigny et sur toutes les constructions à y ériger, hors terrain appartenant à Monsieur Gerard Bertrand et Madame Michelle François ayant fait l'objet d'une RDA en date du 25/07/2024.
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas souscrire de financement additionnel au projet « Résidence l'Étain ».
- L'engagement du Porteur de projets de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux sûretés précitées (sur le projet « Résidence l'Étain ») au profit de tiers sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ECCO NOVA FINANCE.

Vous trouverez en annexe (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

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	<p>Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à 350.000 EUR.</p> <p>Rang et subordination des obligations émises :</p> <p>Le prêt est subordonné au crédit bancaire BNP lié au projet de la résidence l'Étain.</p> <p>En revanche, le remboursement de la créance résultant du présent prêt est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé du Porteur de projets ou tout autre forme de prêt des actionnaires du Porteur de projets. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés du Porteur de</p>
-----------	--	--

		projets et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.
b)	Prix de souscription	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €. La valeur minimale de souscription est de 500 €. La valeur maximale de souscription est de 5.000 €, soit 10 obligations.
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Les sursouscriptions ne sont pas acceptées et l'offre est clôturée automatiquement dès l'atteinte du montant maximum.
d)	Conditions de souscription et de paiement	Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation . Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »). 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"> • L'atteinte du seuil de réussite de la présente Levée de fonds au terme de la période de souscription. • La réalisation des sûretés hypothécaires qui assortissent le présent prêt par acte notarié. Cette condition devra être réalisée au plus tard le 30/11/2025. 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 applicable
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	Non applicable
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	<ul style="list-style-type: none"> • Une inscription hypothécaire en second rang, derrière BNP pour un montant de 25.000 € en principal, 2.500 € d'accessoires et trois années d'intérêts • Un mandat hypothécaire pour un montant de 325.000 € en principal, 32.500 € d'accessoires et trois années d'intérêts Ces sûretés hypothécaires seront prises sur la promotion immobilière « résidence l'Étain » sise à Grand-Rue, 6730 Tintigny et sur toutes les constructions à y ériger, hors terrain appartenant à Monsieur Gerard Bertrand et Madame Michelle François ayant fait l'objet d'une RDA en date du 25/07/2024.
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 annuel brut s'élève à 8,50% . Le remboursement du capital se fait au plus tard à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu conformément au tableau de remboursement annexé à la présente Fiche d'Informations.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	15/11/2025

	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	Cf. tableau de remboursement en annexe Le porteur de projet dispose de la faculté de rembourser le prêt de manière anticipée (totalement ou partiellement), sans indemnité de remploi. Le prêt sera obligatoirement remboursé par 95% du produit net de la vente (quote-part construction), après remboursement intégral du crédit BNP lié au projet résidence l'Étain. En cas de remboursement anticipé obligatoire, aucune indemnité de remploi ne sera due par le porteur de projet.
	Rendement applicable	Le rendement brut annuel équivaut au taux d'intérêt nominal dans l'hypothèse du respect du tableau de remboursement contractuel en annexe.

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et aux remboursements contractuels.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments Néant
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Ecco Nova n'organise 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. Il ne s'agit pas d'un instrument de capitaux propres.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Les seuls frais supportés par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : <ul style="list-style-type: none"> • Les frais administratifs qui s'élèvent à 15 € TVAC. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge.
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc https://www.econova.com/fr/projet/residence-letain

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

ANNEXES :

- **Annexe I : Échéancier de remboursement**
- **Annexe II : Déclaration de responsabilité de la part de Jean-Philippe Piron attestant que, à sa 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**
- **Annexe III : Scoring de risque associé à l'offre**
- **Annexe IV : Ecco Score du projet**

Annexe I – Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	3
Taux	8,50%
Type de remboursement	In fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
15/11/2025	- €			1.000,00 €
15/11/2026	85,00 €	85,00 €	- €	1.000,00 €
15/11/2027	85,00 €	85,00 €	- €	1.000,00 €
15/11/2028	1.085,00 €	85,00 €	1.000,00 €	- €

ANNEXE II À LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00025026

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, **Jean-Philippe Piron**, administrateur de la société Habitat + Concept, 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 25/09/2025 à Neufchâteau

Piron, Jean-Philippe
Nom, Prénom

JPh Piron

JPh Piron (25 sept. 2025 12:07:19 GMT+2)

Signature

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "Résidence l'Étain" ETABLI EN DATE DU 24/09/2025

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.



Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

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

Cette méthodologie est en conformité avec les exigences de la Autorité bancaire 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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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

niveaux se traduisent :



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

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

Les critères suivants

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

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

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

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

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

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

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

Les fourchettes actuelles sont 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.

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	Bonne	Evaluation propre à Ecco Nova			4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise	Pas diversifié			Jean-Philippe Piron, par le biais de la société Habitat + Management est l'actionnaire unique.	1	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				Le secteur de l'immobilier belge connaît un ralentissement généralisé des ventes suite à l'augmentation des taux de crédits hypothécaires.	2	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML					5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise	Bonne	Evaluation propre à Ecco Nova			4	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV	+ 20 ans				5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché				Habitat + Concept est un promoteur de taille moyenne. Néanmoins, il s'agit d'un acteur important dans sa région.	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé	Bon	Evaluation propre à Ecco Nova		Le marché immobilier jouit, malgré son ralentissement actuel, d'un potentiel de croissance élevé car le besoin en Le marché de la promotion immobilière est compétitif. Néanmoins, Habitat + est bien implanté dans sa zone géographique. Les clients visés sont à la fois des primo-acquéreurs et à la fois des personnes âgées quittant leur ancienne maison pour un nouvel appartement de qualité. De ce fait, la clientèle mixte donne un score de 3/5	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché	Concurrentiel	Evaluation propre à Ecco Nova			2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique	Mixte	Evaluation propre à Ecco Nova			3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,40						

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)	13 754 503 € 18 847 555 € 8 090 067 € 13 564 042 €		2022 2023 2024		5	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)
Ratio de solvabilité	16,2% 24,9% 14,8% 18,6%		2022 2024		2	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
Marge brute (Marge brute / Chiffre d'affaires)	-1,6% 7,0% -11,5% -2,1%		2022 2023 2024		1	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (résultat net de l'exercice / total de l'actif)	-2,1% 4,3% -6,6% -1,5%		2022 2023 2024		0	5	Si négatif = 0 ; 0 à 5% = 1 ; 5 à 8% = 2 ; 8 à 10% = 3 ; 10 à 15 = 4 ; +15% = 5
Liquidité (actifs circulants / dettes à moins d'un an hors comptes courants associés)	1,54 1,69 1,27 1,5003		2022 2023 2024		4	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
SCORE TOTAL	2,16						

Evaluation des projections financières de l'entreprise, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours	13,9%		31/12/24	Les dettes du porteur de projet augmenteront de la somme (1) du crédit bancaire BNP lié au projet et (2) du résultat de la présente offre de financement participatif.	2	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	50%		31/07/27	Autres emprunts : 2.712.900 €	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	2,33						

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	Immobilier			Résidence l'Étain	4	10	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet	Permis obtenu purgé 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	Simple				4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres	11,7%			Project Finance	2	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	39,0%			Project Finance	2	5	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	38%				4	10	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	72%				3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	88%				4	5	0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	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	100%						
Niveau de commercialisation				Bien que l'agence Honesty affiche déjà les appartements en vente, la commercialisation démarrera réellement une fois les travaux de construction bien entamés.			0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; +45% = 5
Ecco Score	68				2	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	3,15						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova		Construction	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Bullet, avec obligation	Evaluation propre à Ecco Nova		+ 1 point grâce au remboursement obligatoire	3	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	36 mois				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
Période de grâce sur intérêts	Jusqu'au 15/11/2025						

SCORE TOTAL

3,45

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	N/A						Valeur = taux de garantie / 20

SCORE TOTAL

N/A

Evaluation de la robustesse du garant

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de garantie	N/A						
Ratio fonds propres / montant prêté							Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ; +400% = 5
Score CreditSafe							Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20

Taux de protection offert							Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	N/A						
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				Hypothèque en rang 2	3	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	72%				4	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	Bonne			Les appartements (QP construction) donnés en garantie sont liquides (faciles à vendre)	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie	Peu volatile			Le prix des appartements donnés en garantie (QP construction) sont peu volatiles. En cas de vente forcée, une légère décote sera apportée.	4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,80						

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,40	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,16	10	
Score des projections financières futures de l'entreprise	2,33	10	
Score du projet	3,15	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,45	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)		BONUS	
Score de la robustesse du garant		BONUS	
Score de la valeur de la garantie	3,80	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,02		

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)

Ecco Score			
Critères	Valeur	Score de référence	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	Située Grand'Rue à Tintigny, la résidence L'Étain propose 8 appartements aux finitions soignées et aux performances énergétiques optimales.
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge	35	35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo (appréciation Ecco Nova)	7	7	La résidence se situe à proximité d'un arrêt de bus et de commerces de proximité (centre de Tintigny)
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	4	10	Local commun à vélos (sécurisé, à l'intérieur de la résidence)
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	Le cahier de charges est établi pour une certification PEB de niveau A
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	1	5	Citerne eau de pluie de 10.000 L
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)	3	5	4 des 8 appartements disposeront d'un jardin de + 100m2.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)	2	10	Les appartements conviennent autant aux jeunes ménages qu'aux ménages plus âgés.
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	6	10	Habitat + soutien des associations locales dans divers projets : Le Bailliage (2022), Le grand nettoyage par BeWapp (2023, 2024)

Ecco score	68	Satisfaisant
-------------------	-----------	---------------------

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 supérieure à 90