

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.

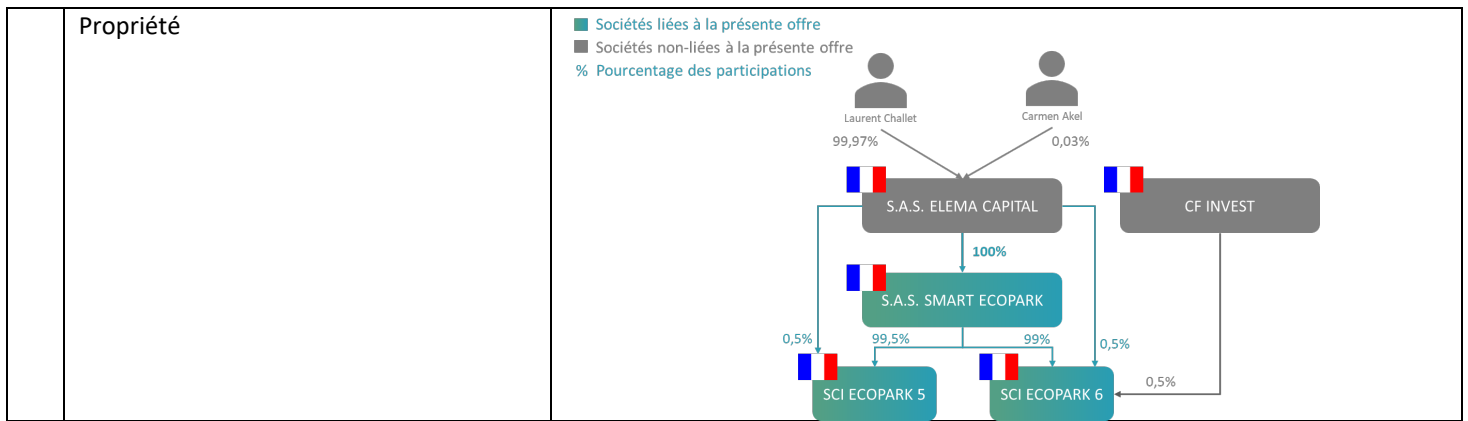
Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque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

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 00026007
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : SAS Smart Ecopark Nom du projet : Smart Ecopark
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	Le seuil de réussite de la campagne est de 2.000.000 € et le montant maximum à lever est de 2.500.000 €
Date limite	La date de clôture de l'offre est fixée au 15/06/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 30/06/2026 à 23h59

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 : SAS Smart Ecopark Pays d'origine/d'enregistrement : France Numéro d'enregistrement : 898.103.791 (Registre du commerce et des sociétés de Paris)
	Forme juridique	Société par actions simplifiée
	Coordonnées	Site web : https://xn--copark-9ua.com/ Adresse du siège statutaire : 75008 PARIS, 66 Avenue des Champs Élysées Adresse électronique : contact@smartecopark.com Numéro de téléphone : (+33) 01 34 90 86 60



Direction

Smart Ecopark est dirigée par Laurent Challet depuis sa fondation via sa société ELEMA CAPITAL (815.119.086) en tant que président. Il pilote la stratégie globale du groupe Ecopark : sourcing foncier, structuration financière, développement et gestion d’actifs. Il cumule 23 ans d’expérience, dont 11 ans dans l’énergie et 12 ans dans l’immobilier.

b) **Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d’informations clés sur l’investissement**
 Laurent Challet 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.

Laurent Challet a fourni à Ecco Nova des informations sur le projet et le porteur de projet.

La déclaration Laurent Challet, 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.

c) **Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet**
 Smart Ecopark SAS est la société holding intermédiaire du groupe Elema Capital, dédiée à la détention et à la gestion des actifs Ecopark de deuxième génération. Elle détient 100 % des SCI Ecopark 5 (Bordeaux) et Ecopark 6 (Orléans), deux parcs d’activités éco-responsables classés BEPOS+, entièrement commercialisés et générant des revenus locatifs stables.

La société mère, Elema Capital SAS, est un promoteur immobilier spécialisé dans les parcs d’activités fondée en 2015 par Laurent Challet. Fort de plus de 12 ans d’expérience, le groupe a développé et gère un portefeuille de 6 Ecoparks représentant 22.700 m² de surface totale, avec 72 unités locatives. Les actifs combinent performance économique et engagement environnemental, attirant des PME/TPE soucieuses de leur impact écologique.

d) **Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet**

ELEMA CAPITAL SRL : comptes annuels au 30/06/2024 ([LIEN](#)) et comptes annuels au 30/06/2025 ([LIEN](#))
 SMART ECOPARK SAS : comptes annuels au 31/12/24 ([LIEN](#))

e) **Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des deux dernières années**

i)	Chiffre d'affaires	€ 1.290.828	€ 403.053
ii)	Bénéfice net annuel	€ 5.823	€ 49.322
iii)	Actif total	€ 8.302.129	€ 8.882.652
iv)	Marge bénéficiaire brute	€ 55.081	-€ 51.514
v)	Dette /capitaux propres	10227,4%	6748,0%
vi)	Ratio de liquidité restreinte	4,1	3,2
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	€ 55.081	-€ 51.907
viii)	Rendement des capitaux propres	7,2%	38,0%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	0,0%	0,0%

f) Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques

Les Ecoparks sont des parcs d'activités en périphérie urbaine, offrant à ses locataires des innovations fonctionnelles et qualitatives. Les bâtiments sont équipés de panneaux solaires photovoltaïques et produisent plus d'énergies qu'ils n'en consomment (BEPOS+).

L'électricité des parties communes est alimentée par la production d'énergie des panneaux solaires. Les charges pour les locataires sont inférieures à la moyenne du marché. La production d'énergie excédentaire est injectée sur le réseau, ce qui permet de générer des revenus complémentaires pour l'actif.

De nombreuses bornes de recharges sont présentes pour les véhicules électriques. Ces bornes sont également alimentées par la couverture photovoltaïque, ce qui permet de proposer la recharge à un coût inférieur au marché. Il y a actuellement 6 Ecoparks en activité et l'objet du présent financement porte sur les ECOPARK 5 et 6.

Le projet SMART ECOPARK nécessite un investissement total de 2.985.000 €. Le refinancement sera financé de la manière suivante :

Sources de financement		
	Montant	%
Fonds propres	485.000 €	16,2 %
Levée de fonds Ecco Nova	2.500.000 €	83,8 %
TOTAL	2.985.000 €	100 %

Sur la base de la valeur vénale estimée des actifs et du total des dettes prévues dans le cadre du projet, nous obtenons un ratio loan-to-value de 70 %.

Loan to value	
Loyers annuels	1.172.025 €
Valeur des actifs	19.533.753 €
Dettes*	13.632.455 €
Loan to value	70 %

*Hors comptes courants associés

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	2.000.000 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
	Obligations Simples Club Funding - Ecopark 5	Date avec prorogation : 28/03/2025
	2.800.000 €	Le prêt initial a fait l'objet d'un avenant visant à proroger la maturité et à adapter le taux d'intérêts et les sûretés.
	Obligations Convertibles en Actions (OCA) Club Funding – Ecopark 6	Date avec prorogation : 01/06/2026
	5.100.000 €	Le prêt a été partiellement remboursé. Le solde restant dû à rembourser fait l'objet du présent financement.
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 07/05/2026 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 15/06/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 30/06/2026 à

		23h59 si le seuil de réussite (2.000.000 €) est atteint le 15/06/2026 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 15/06/2026 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)	2.500.000
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Le porteur de projet s'est engagé à apporter les fonds propres nécessaire pour rembourser entièrement le prêt qui fait l'objet du refinancement, soit 485.000€.
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 Smart Ecopark SAS déclare : - Que ses capitaux propres s'élèvent à 129.711 € Au 30/03/2026, la société Smart Ecopark SAS déclare : - Que son endettement s'élève à 18.742.455 €, dont 4.750.000 € de prêts intra-groupe (de l'actionnaire Elema Capital, société détenue par Laurent Challet) S'agissant principalement d'un refinancement d'un prêt subordonné, l'endettement restera au même niveau.

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"> • Risques liés aux autres projets d'Elema Capital, société mère de Smart Ecopark • Risques liés à l'exploitation des actifs immobiliers • Risques associés aux parties prenantes • Assurances et risques non assurés • Risques liés aux litiges en cours et futur • Risques liés à l'endettement d'Elema Capital, de Smart Ecopark, et des SPV affiliés • Risques liés au remboursement du prêt
Type 2	<p>Risques liés au secteur</p> <p>Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Risques liés à la situation du marché de l'immobilier • Risques liés à la hausse des taux d'intérêt
Type 3	<p>Risques de défaut</p> <p>Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment:</p> <ul style="list-style-type: none"> • une(profonde)modification du contexte macro économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ;

	<ul style="list-style-type: none"> • une trésorerie insuffisante.
Type 4	<p>Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement</p> <p>Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts.</p>
Type 5	<p>Risque de défaillance de la plateforme</p> <p>Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services.</p> <p>Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.</p> <p>Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit 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 hybride avec un remboursement du capital à hauteur de 5% du montant levé pendant les 3 premières années, et le remboursement du solde lors de la 4^{ème} année. • Absence de diversification • Faculté & obligation de remboursement anticipé

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

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

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	<p>Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à :</p> <p>2.500.000 €.</p> <p><u>Rang et subordination des obligations émises :</u></p> <p>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, et ce incluant Laurent Challet et ELEMA CAPITAL. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et actionnaires du Porteur de projets qu'une fois l'intégralité du prêt remboursée à ECCO NOVA FINANCE.</p>
b)	Prix de souscription	<p>La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €.</p> <p>La valeur minimale de souscription est de 500 €.</p>

		La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.
c)	Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sursouscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	<p>Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »).</p> <p>Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.</p>
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	<p>Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 2.000.000 €, au terme de la Période de souscription ; • La production par la SAS SMART ECOPARK d'un état du capital restant dû (CRD) certifié par le prêteur à la date de libération des fonds ; • Le versement par Elema Capital SAS et/ou Laurent Challet des fonds propres complémentaires correspondant à la différence entre le montant total de la dette faisant l'objet du présent refinancement et le montant net libéré. <p>Ces conditions devront être levées pour le 30/06/2026 au plus tard.</p> <p>Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.</p>
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 ?	Tous les engagements du Porteur de projets seront garantis par :
	ii) Identité, forme juridique et les coordonnées du garant ou du fournisseur de la sûreté	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le nantissement en premier rang des titres de Smart Ecopark détenus par Elema Capital, à titre de garantie, des montants dus à ECCO NOVA FINANCE par le Porteur de projets. 2. Une cession civile à titre de garantie de toutes les créances actuelles et futures dont le Porteur de projet est ou sera titulaire à l'égard de la SCI ECOPARK 5 et SCI ECOPARK 6.
	iii) Nature de la garantie ou de la sûreté et conditions qui y sont attachées	
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	<p>Le taux d'intérêt annuel brut s'élève à 9,5%.</p> <p>Le capital sera remboursé à hauteur de 5% du montant Levé pendant les 3 premières années, et le solde sera remboursé à l'échéance du prêt, soit la 4^{ème} année. Le remboursement du capital ainsi que des intérêts sont payés chaque année à terme échu.</p> <p>Smart Ecopark dispose de la faculté de proroger le prêt pour une durée de 12 mois. S'il exerce cette prorogation, le taux d'intérêt annuel brut s'élèvera à 10% sur cette durée.</p> <p>La prorogation ne peut être accordée que si aucun des trois scénarios de remboursement suivants n'a pu être mis en place : (i) refinancement bancaire des Ecopark 5 et 6 à</p>

		<p>hauteur de 13 500 000 €, au plus tard le 1er juin 2030 ; (ii) cession de l'Ecopark 6 au premier trimestre 2030 dégageant un produit net d'au moins 6 000 000 € ; ou (iii) apport en compte courant d'associés d'Elema Capital SAS au bénéfice de Smart Ecopark SAS, d'un montant suffisant pour rembourser intégralement le Prêt.</p> <p>La prorogation est en outre subordonnée à la démonstration, par le Porteur de projets, qu'il a mis en oeuvre ses meilleurs efforts pour réaliser l'un des scénarios susvisés, conformément aux principes de bonne foi contractuelle.</p> <p>En cas de retard de remboursement, ce taux sera majoré de 2% sur la période de retard correspondant.</p> <p>Le précompte mobilier s'applique sur les intérêts perçus pour les prêts réalisés par des personnes physiques dont la résidence fiscale est en Belgique. Cette taxe s'élève actuellement à 30%, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la décaler dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	01/06/2026
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Cf. tableau de remboursement en annexe
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	<p>Cf. tableau de remboursement en annexe 01/06/2030 ou 01/06/2031 si prorogation.</p> <p><u>Faculté de remboursement anticipé :</u> Le Porteur de Projet dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement l'obligation anticipativement sans indemnités de emploi.</p> <p><u>Obligation de remboursement anticipé</u> Le Porteur de projet aura également l'obligation de rembourser anticipativement et intégralement le Prêt qui lui a été consenti par ECCO NOVA si au moins l'une des sociétés filles de la SAS SMART ECOPARK, notamment la SCI ECOPARK 5, et la SCI ECOPARK 6 est vendue (ci-après dénommé « Share deal ») et/ou si au moins un des actifs qu'elles détiennent est vendu (ci-après dénommé « Asset deal »).</p>
	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 au remboursement 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.

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. Dans certains cas, ces frais sont offerts. • 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/smart-ecopark
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 :

- Annexe I : Échéancier de remboursement
- Annexe 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
- Annexe III : Scoring de risque associé à l'offre
- Annexe IV : Ecco Score

ANNEXE I : Échéancier de remboursement indicatif

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT - SANS PROROGATION

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	9,50%
Type de remboursement	Hybride

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01/06/2026	€ 0,00			€ 1.000
01/06/2027	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 950,00
01/06/2028	€ 140,25	€ 90,25	€ 50,00	€ 900,00
01/06/2029	€ 135,50	€ 85,50	€ 50,00	€ 850,00
01/06/2030	€ 930,75	€ 80,75	€ 850,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.351,50	€ 351,50	€ 1.000,00	

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT - AVEC PROROGATION

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	5
Taux (A1 - A4)	9,50%
Type de remboursement	Hybride
Taux (A5)	10,00%

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01/06/2026	€ 0,00			€ 1.000
01/06/2027	€ 145,00	€ 95,00	€ 50,00	€ 950,00
01/06/2028	€ 140,25	€ 90,25	€ 50,00	€ 900,00
01/06/2029	€ 135,50	€ 85,50	€ 50,00	€ 850,00
01/06/2030	€ 130,75	€ 80,75	€ 50,00	€ 800,00
01/06/2031	€ 880,00	€ 80,00	€ 800,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.431,50	€ 431,50	€ 1.000,00	

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Laurent Challet, président d'ELEMA CAPITAL, société mère de Smart Ecopark, 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 06/05/2026 à Chêne-Bougeries

Nom, Prénom

Laurent Challet

Signature

Laurent Challet

Laurent Challet (6 mai 2026 13:56:30 GMT+2)

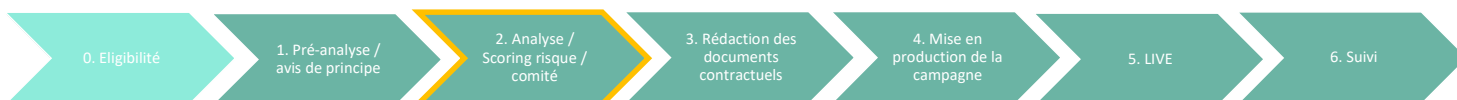
SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE SMART ECOPARK ETABLI EN DATE DU 27/04/2026

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 européenne (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

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

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

Le score et le poids accordés à chaque critère et à chaque famille de critères sont subjectifs et propres à Ecco Nova.

Ils reflètent notre expertise et notre expérience en matière d'évaluation du risque.

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



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

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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

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

Les critères suivants

- Le montant 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 emploi lorsqu'un remboursement anticipé est autorisé. La faculté de remboursement anticipé est généralement offerte au porteur de projet au terme d'une période de 12 mois.

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

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

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

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

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

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

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

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise	Forte	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026	Laurent Challet a lancé le concept ECOPARK en 2018 et depuis a développé, construit et opère 6 ECOPARK.	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionariat de l'entreprise	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	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	Modérée	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Les actifs sont des parcs PME situés principalement dans le centre, et Sud-Ouest de la France.	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26		4	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise	Bonne	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Pas d'incidents en près de 10 ans.	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	10	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26		5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6
Parts de marché	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Marché de l'immobilier commercial de bureau et petit entrepôts.	2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé	Modérée	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Croissance du marché immobilier liée aux taux directeurs et à la croissance du PIB. Elle est actuellement faible à modérée.	3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Niveau de concurrence du marché	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Peu d'offre similaires connues (parc PME axé sur la durabilité).	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Localisation géographique	Bonne	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Zoning industriels aux alentours de grandes villes (Bordeau, Orléans, Tours).	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,63						

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 (non-consolidé)	1.290.828 € 403.053 € 846.941 €	Donnée issue d'une situation comptable Donnée issue d'une situation comptable	31/12/2023 31/12/2024	La SMARTECOPARK détient les ECOPARKS 5 et 6 qui n'ont été livrés que récemment. La première année les frais de gestion pour la construction de l'E5 constituent les revenus.	1	5	Exclusion en-dessous de 500k€; Entre 500 et 1.000k€ = 1; entre 1.000k et 2.500k€ = 2; entre 2.500 et 4.000k€ = 3; entre 4.000k€ et 6.000k€ = 4; +6.000k€ = 5 (basé sur la moyenne des 3 dernières années)
Ratio de solvabilité ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours)/ total du bilan) - non consolidé	1,8% 18,3% 27,7% 15,9%	Evaluation propre à Ecco Nova Evaluation propre à Ecco Nova Donnée issue du management	31/12/2023 31/12/2024 31/03/2026	Les comptes des l'année fiscale 2025 n'étant pas disponibles, une estimation de l'équipe de gestion a été fournie pour calculer les éléments du passifs au 31/03/2026.	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
Ratio de loyers sur coûts de l'investissement total	6,0% 6,0% 6,0%	Donnée issue du management Donnée issue du management	31/12/2025 31/12/2026	Le ratio détermine le rapport entre ce que les actifs ont coûté au porteur de projet et les revenus locatifs issus de ces derniers.	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	0,1% 0,6% 0,3%	Donnée issue d'une situation comptable Donnée issue d'une situation comptable	31/12/2023 31/12/2024		1	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)	4,1 3,2 3,6	Donnée issue d'une situation comptable Donnée issue d'une situation comptable			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
SCORE TOTAL	2,47						

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)	27,2%	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026	Avec en CCA 5,26M€ (dont 510k€ à ajouter pour cette campagne) ELEMA CAPITAL sur 14M€ de dettes.	3	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	67,8%	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26		5	5	0 à 25% = exclusion; 25 à 35% = 1; 36 à 45% = 2; 46 à 55% = 3; 56 à 65% = 4; +66% = 5
Apport propre historique du porteur de projet (Capital + Apport en CC) / Montant prêté via le présent financement (Skin in the game)	210,4%	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026		2	5	< 1 = 0; 1 à 2 = 1; 2 à 4 = 3; 4 à 5 = 4; > 5 = 5
SCORE TOTAL	3,25						

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	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026		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	Loués	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Portefeuille de projets livrés et loués.	5	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis nécessaire = 5 ; Sans permis (si nécessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier	Modérée	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026		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	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	S'agissant d'un prêt "corporate" et comme ces éléments sont déjà repris dans la section précédente, une nouvelle prise en compte n'est pas pertinente.			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	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026	S'agissant d'un prêt "corporate" et comme ces éléments sont déjà repris dans la section précédente, une nouvelle prise en compte n'est pas pertinente.			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	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Logique d'exploitation et non de promotion immobilière.		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	75,0%	Donnée issue du management	31/03/2026	Ratio appliqué au niveau SMARTECOPARK sur base du business plan à une valorisation yield 6%.	3	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	80,2%	Donnée issue du management	31/03/26		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.	108,0%	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026	Survient en 2027. Le porteur de projet percevra également des revenus issus d'autres projets si besoin	0	10	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Ratio loan-to-cost	140,5%	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26		4	10	0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux d'occupation (%)	100,0%	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026	Historiquement, le porteur de projet a réussi à maintenir un taux d'occupation proche ou égal à 100%.	5	10	0 à 60 % = 1 ; 61 à 75% = 2 ; 76 à 85% = 3 ; 86 à 90% = 4 ; +90% = 5
Ecco Score	80				4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus				Capacité historique de livraison et d'exploitation avérée mais non reflétée dans les comptes de SMARTECOPARK à ce stade.	5	5	
SCORE TOTAL	3,24						

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	31/03/2026	Refinancement dette subordonnée Club Funding	1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement	Hybride	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Remboursement de 5% du capital pendant 3 ans et paiement du solde restant dû la quatrième année (durée totale 4 ans)	4	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt	48	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/2026		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	3,18						

Evaluation de la valeur de la sûreté éventuelle - Nantissement des parts de SMARTECOPARK

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de sûreté	Participations	Donnée issue du management	31/03/26	Nantissement des parts de SMARTECOPARK	2	5	hypothèque en rang 1 = 5 ; hypothèque en rang 2 = 3 ; Autre: Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit

Ratio loan to value de l'actif donné en garantie	78%	Donnée issue du management	31/03/26	Valorisation des actifs détenus sur base d'un yield de 6% et des loyers 2025	3	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	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26	Liquidité liée aux actifs détenus par 2 SPV.	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Volatilité de la valeur de l'actif donné en garantie	Faible	Evaluation propre à Ecco Nova	31/03/26		4	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	2,80						

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,63	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	2,47	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise	3,25	5	
Score du projet	3,24	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,18	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	2,80	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	3,43		

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

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 01/01/2026)	
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)

BIJLAGE IV - Ecco Score

Ecco Score Immobilier



Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge	30	30	Nouvelle construction de bâtiments PME
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo		0	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	10	10	Bornes de chargement pour véhicules électriques.
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	BEPOS+
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie	5	5	Selon les normes en vigueur
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	10	10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	5	5	Espaces verts abondant (zone pique-nique)
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
GOVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance	10	10	Panneaux solaires avec réduction des coûts de l'énergie pour les locataires

Ecco score	80	Très bon
-------------------	-----------	-----------------

Catégorisation de l'Ecco Score	
Insuffisant	Ecco score inférieur à 60
Satisfaisant	Ecco score entre 60 et 70
Bon	Ecco score entre 70 et 80
Très bon	Ecco score entre 80 et 90
Excellent	Ecco score supérieur à 90