

NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISÉS AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.200.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE LA SRL DW PROPERTIES

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance.

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

Date de la note d'information : 19/10/2023

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTÉS : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION À UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

ECCO NOVA a constitué un véhicule de financement conformément aux articles 4, 7° et 28 de la loi du 18 décembre 2016 organisant la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding et portant des dispositions diverses en matière de finances (« Loi Crowdfunding »). Ce véhicule est la SRL ECCO NOVA FINANCE. Il s'agit d'une société à responsabilité limitée dont le siège social est sis à 4000 Liège, Clos Chanmurly, 13 inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE constitue l'intermédiaire entre les Porteurs de projets et les Investisseurs et est gérée et administrée par ECCO NOVA dans l'intérêt de ces derniers.

Les Candidats-Investisseurs qui souhaitent financer le Projet d'un Porteur de projets sont à même de le faire par le biais de la conclusion d'une Convention avec ECCO NOVA FINANCE, en vertu de laquelle ils prêteront à celle-ci le montant qu'ils entendent dédier au financement du Projet du Porteur de projets.

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.

La présente offre est émise par ECCO NOVA FINANCE et vise à financer le Porteur de Projets DW Properties (ci-après le « Porteur de Projets » ou « DW Properties »).

ECCO NOVA FINANCE et DW Properties ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre.

Partie I - Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Description des principaux risques, spécifiques à l'offre concernée, et de leur effet potentiel sur l'émetteur, l'éventuel garant, le sous-jacent et les investisseurs.

1. Risques propres à l'émetteur ECCO NOVA FINANCE

1.1. Risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de DW Properties

L'obligation de remboursement du prêt par ECCO NOVA FINANCE est subordonnée à l'exécution, par DW Properties, de son obligation de remboursement à ECCO NOVA FINANCE.

En conséquence, ECCO NOVA FINANCE effectuera les remboursements dus aux Investisseurs en vertu de la Convention sous la condition suspensive d'avoir préalablement perçu le paiement de l'/des échéance(s) de remboursement convenue(s) avec DW Properties.

Dès lors, en cas de non-réalisation de cette condition suspensive, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE se trouvera suspendue soit temporairement, soit définitivement sans, dès lors, que l'Investisseur puisse en exiger l'exécution.

Ainsi :

- Si DW Properties ne rembourse l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux que partiellement, ECCO NOVA FINANCE payera à l'Investisseur l'échéance convenue à la Convention au prorata du paiement partiel de l'échéance qu'elle aura reçue de DW Properties. Ce prorata sera calculé proportionnellement, en prenant en compte le montant du remboursement partiel qu'ECCO NOVA FINANCE aura reçu de DW Properties, d'une part et, d'autre part, du montant de l'échéance qu'ECCO NOVA FINANCE doit à l'Investisseur.
- Si DW Properties ne rembourse pas l'échéance dont il est redevable envers ECCO NOVA FINANCE en vertu de la convention de prêt conclue entre eux, l'obligation de remboursement d'ECCO NOVA FINANCE envers l'Investisseur sera purement et simplement suspendue jusqu'à l'exécution, par DW Properties de son obligation envers ECCO NOVA FINANCE. Dans l'hypothèse où la défaillance de DW Properties s'avérerait définitive, et dès lors qu'il sera acquis que la condition suspensive de remboursement préalable d'ECCO NOVA FINANCE par DW Properties ne se réalisera jamais, ECCO NOVA FINANCE sera définitivement libérée de son obligation de remboursement envers l'Investisseur.

Il existe donc un risque de ne pas obtenir le remboursement intégral ou partiel des capitaux prêtés à ECCO NOVA FINANCE et/ou des intérêts contractuels en cas de défaillance de DW Properties. Le remboursement des capitaux prêtés et le paiement des intérêts prévus sont en effet directement dépendant de la situation financière et notamment de la solvabilité de DW Properties. Cet aléa est totalement indépendant d'ECCO NOVA et d'ECCO NOVA FINANCE.

Pour mitiger ce risque, tous les engagement de DW Properties envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- Une subordination des créances d'un membre de la famille de Sascha Daskal ;
- La caution solidaire et indivisible de Monsieur Daskal à concurrence de 800.000 € minimum et 1.200.000 € maximum en principal à majorer des intérêts et des frais, le montant de l'engagement de cautionnement étant égal à celui de la Levée de fonds, ce montant étant déterminé à l'issue de la Période de souscription.
- La caution solidaire et indivisible de Madame Wajsbrot à concurrence de 800.000 € minimum et 1.200.000 € maximum en principal à majorer des intérêts et des frais, le montant de l'engagement de cautionnement étant égal à celui de la Levée de fonds, ce montant étant déterminé à l'issue de la Période de souscription.

En cas de défaillance de DW Properties, les modalités de dénonciation du prêt et ses conséquences pour les investisseurs sont décrites aux articles 9.4., 9.5. et 9.6. des conditions générales d'utilisation d'Ecco Nova.

ECCO NOVA et ECCO NOVA FINANCE ne garantissent et ne prennent aucun engagement de quelque nature que ce soit quant à la performance ou à la solvabilité futures des Porteurs de projets.

1.2. Risque de perte totale ou partielle du capital en raison de l'insolvabilité d'ECCO NOVA FINANCE

Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding. 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 conformément à ce qui est prévu au point 9.1, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments.

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.

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.

2. Risques liés aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée

Divers facteurs peuvent affecter la liquidité et la solvabilité de DW Properties. Ces risques sont décrits dans la section 2.1. Cet instrument de placement présente des risques spécifiques, décrits dans la section 2.2. Les effets potentiels de ces risques sur les investisseurs sont décrits dans la section 2.3.

2.1. Risques spécifiques liés à DW Properties

- Risques liés à l'augmentation des coûts de construction dans le secteur immobilier

En 2022, le secteur immobilier a observé une augmentation du coût global pour la construction, impacté par la hausse des prix des matières premières utilisées par le secteur (bois, peintures ou matériaux isolants). Cette tendance s'est accentuée en 2023. Selon les derniers chiffres de Statbel au 08/09/2023, l'indice des prix à la production dans la construction a augmenté de 0,6% par rapport au trimestre précédent. L'inflation annuelle s'élève quant à elle à 8,0%. Ce facteur pourrait avoir un impact sur la marge dégagée sur les projets développés par DW Properties.

- Risques liés à la construction des promotions immobilières de DW Properties

Le planning et le budget de construction d'un projet immobilier peuvent être impactés par des difficultés telles que la cessation ou le retard des travaux de construction en raison d'un retard ou défaut de livraison de la part des différents corps de métier, des erreurs de design ou de construction, une contamination du sol, des conditions climatiques défavorables, des poursuites judiciaires intentées par de tierces parties, etc.

- Risques liés à la situation du marché de l'immobilier

La rentabilité du projet et donc la capacité de remboursement du porteur de projet a été établie sur base d'une estimation raisonnable du/des prix de vente du/des projet(s) visé(s) dans le contexte actuel de ralentissement de la demande et de stabilisation des prix des biens neufs et/ou à bonnes performances énergétiques. La rentabilité réelle dépendra donc de l'évolution future du marché de l'immobilier qui pourrait être impacté par des éléments externes tels que l'évolution des taux d'intérêts.

- Risques liés à la non-obtention des crédits bancaires pour les travaux des promotions immobilières

DW Properties est en cours de discussion avec sa banque partenaire pour les crédits bancaires pour les travaux des 4 projets immobiliers financés par la présente offre. Ces crédits n'ont pas encore été octroyés au moment de la publication de l'offre. La non-obtention de ces crédits mettrait à mal le financement global de ces projets. Néanmoins, le management de DW Properties est très confiant quant à l'octroi de ces crédits, collaborant systématiquement avec la même banque pour tous ces projets (cette banque ayant déjà financé l'acquisition des biens pour les 4 projets immobiliers).

- Risques liés à la hausse des taux d'intérêt

Après des années de conditions de financement particulièrement favorables dans un contexte de taux directeurs nuls voire négatifs, nous observons depuis plusieurs mois une évolution à la hausse significative des taux d'intérêts. Cette hausse des taux d'intérêts a un double impact pour le porteur de projet :

1. Impact direct sur la marge du Porteur de Projet : La marge nette du porteur de projet est directement affectée par les frais financiers qui découlent de ses différentes dettes, tant vis à vis de ses créanciers privilégiés que chirographaires.

Ces frais financiers ont été estimés sur base des conditions de financement actuelles ainsi que sur base d'hypothèses raisonnables de durée de construction et de commercialisation.

En cas de prolongation de la durée de construction et/ou de commercialisation, les frais financiers se verraient augmenter et pourraient potentiellement mettre à mal la capacité du porteur de projet à faire face à ses différents engagements financiers.

C'est effet est d'autant plus important que le niveau d'endettement du porteur de projet est élevé.

2. Impact sur la commercialisation : L'augmentation des taux d'intérêt affecte également le pouvoir d'achat et/ou les objectifs de rendement des acquéreurs potentiels des unités vendues dans le cadre des projets financés. Cela peut affecter les prix de vente réels des unités et la rapidité de leur commercialisation.

- Risques liés aux autres projets immobilier de DW Properties

Outre les 4 projets visés par la présente offre (voir Partie III.B Raison de l'offre), DW Properties est également actif sur d'autres projets immobiliers, ayant un stock d'Immeubles destinés à la vente de 11.999.261,23€. Ces autres projets immobiliers étant également sujet aux mêmes risques que ceux repris ci-dessus.

DW Properties est également en phase de prospection sur d'autres projets et pourrait engager des dépenses de développement dans de nouveaux projets dont aucune information n'est disponible à ce jour.

- Risques liés aux autres activités de DW Properties

Outre la promotion immobilière, DW Properties est également active dans la détention de biens immobiliers (rez-commerciaux) et l'achat-vente d'œuvre d'arts, activités sujet à d'autres risques tels que la vacance locative (activité de détention de biens immobiliers) et éventuelle moins-value (activité d'achat-vente d'œuvre d'arts).

- Risques liés aux parties prenantes

Il est possible qu'un fournisseur, un sous-traitant, un assureur, un client, ou toute autre partie prenante ne respecte pas ses engagements et ne s'acquitte pas de ses obligations.

Il est également possible que, malgré la diligence dans la conclusion des différents accords et contrats relatifs aux promotions immobilières de DW Properties, des désaccords apparaissent.

Dans de telles situations, tout sera mis en œuvre pour limiter l'impact sur les promotions immobilières de la société. Néanmoins, cela pourrait affecter les performances financières de DW Properties.

- Assurance et risques non assurés

Un certain nombre d'assurances ont été souscrites pour les promotions immobilières de DW Properties. Cependant, tous les risques liés aux promotions immobilières ne sont pas assurables. Par exemple, les catastrophes naturelles, les attaques terroristes et les guerres ne sont pas assurables. En outre, l'assurance peut ne pas fournir une couverture complète pour des risques spécifiques.

Aussi, l'évolution du marché de l'assurance peut avoir un impact sur le niveau des primes d'assurance et sur l'assurabilité des risques. Cela peut avoir une incidence négative sur la situation financière de DW Properties. Il y a aussi le risque de dommages couverts par l'assurance, mais dont l'étendue serait supérieure à la couverture maximale, ou dont le retard dans le traitement de la réclamation d'assurance conduirait à un retard voire à l'annulation du remboursement.

- Risques liés à l'endettement de DW Properties

À la date du 30/08/2023, l'endettement de DW Properties s'élève à 35.562.359,96 euro, soit 76% du total du bilan. Les provisions pour risques et charges ont été enregistrées pour une valeur de 4.387.923,81 euro, soit 9% du total du bilan. Le pourcentage de fonds propres est de 14%.

Tous les projets de DW Properties ont fait l'objet d'un plan financier démontrant leur capacité à rembourser les différentes dettes contractées grâce aux revenus escomptés. Il existe un risque que les revenus de DW Properties ne soient pas aussi élevés que prévu et que DW Properties ne soit pas en mesure de faire face au remboursement de ses différentes dettes.

Les échéances des différentes dettes contractées ont été planifiées sur base des plannings prévisionnels des différents projets. Il existe cependant un risque que des échéances de un/plusieurs prêt(s) engendrent un risque de liquidité dans le chef de DW Properties.

2.2. Risques principaux propres à l'instrument de placement offert

- Prêt Bullet

L'instrument de placement offert est un prêt standardisé de type « bullet », ce qui signifie que le capital est intégralement restitué au terme du prêt (in fine). Ce type de remboursement représente un risque plus élevé qu'un prêt avec amortissement constant.

- Absence de diversification

Dans la mesure où les instruments de placement sont liés à la performance de la seule société DW Properties, les titulaires des titres de créances relatifs à cette offre ne bénéficient pas de la protection qu'offre une politique de diversification des investissements. C'est pourquoi il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible et de minimiser votre risque en diversifiant vos prêts au maximum.

- Faculté de remboursement anticipé

DW Properties dispose de la faculté de rembourser anticipativement totalement ou partiellement le prêt.

Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés au Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité. La mise en œuvre, par le Porteur de projets, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projets le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti. Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

DW Properties sera, en outre, redevable d'une indemnité de remploi équivalente à 3 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux fixé visé en Partie IV.A.6°.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Obligation de remboursement anticipé

Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement partiellement le capital à l'issue de l'acte de vente de chaque dernière unité résidentielle des 4 projets financés (voir Partie III. B – Raisons de l'offre), sous réserve

de mainlevée des inscriptions hypothécaires d'ING. Le montant à rembourser anticipativement dans le cadre de chacune de ces ventes est fixé à 300.000 EUR.

La mise en œuvre, par DW Properties, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.

Toute baisse des taux d'intérêt dans l'intervalle peut entraîner une perte d'opportunité et les intérêts non versés constitueraient un manque à gagner.

- Risques liés à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession

La revente du prêt standardisé est très incertaine. Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire. Il appartient aux investisseurs de trouver eux-mêmes un acquéreur le cas échéant. Il n'existe pas de méthode d'évaluation prédéfinie. Les sommes prêtées sont immobilisées jusqu'au terme du prêt, le remboursement anticipé ne pourra pas être réclamé.

2.3. Ces risques peuvent affecter la solvabilité et la liquidité de l'émetteur ce qui expose les investisseurs aux effets potentiels suivants :

- Risque de perte partielle ou totale de capital
- Risque de retard de remboursement du capital
- Risque de défaut ou de différé de paiement des intérêts
- Toute hausse des taux d'intérêts pendant la durée d'immobilisation des sommes investies peut entraîner une perte d'opportunité

Il vous est recommandé de ne prêter que les montants correspondant à une fraction de votre épargne disponible.

L'analyse de risque effectuée par Ecco Nova donne à DW Properties un niveau de risque 4 sur une échelle de 1 à 5. Les détails de ce scoring se trouvent en annexe de cette note d'information.

Partie II – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement

A. Identité de l'émetteur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova Finance
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0758.437.654
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13, 4000 Liège
	Site internet	Non applicable
2°	Description des activités de l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la loi du 18 décembre 2016. Le rôle d'Ecco Nova Finance consiste à accorder des prêts aux porteurs de projet sur la base des fonds levés auprès des investisseurs qui déterminent eux-mêmes le porteur de projet qu'ils souhaitent financer. Le rendement

		<p>de leur investissement est uniquement fonction du rendement offert par le porteur de projet au titre du prêt octroyé par le véhicule.</p> <p>Chaque prêt accordé à un même porteur de projet est logé dans un compartiment distinct dans le patrimoine d'Ecco Nova Finance, de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B. Ecco Nova Finance ne permet aucune mutualisation des risques entre les différents prêts qu'elle accorde et ne doit pas être confondue avec un organisme de placement collectif de type Fonds Communs de Placement (FCP) ou Société d'Investissement à Capital Variable (SICAV).</p>
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital de l'émetteur et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	Ecco Nova SRL détient 100% du capital de l'émetteur.
4°	<p>Concernant les opérations conclues entre l'émetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour l'émetteur. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires de l'émetteur ; <p>ou une déclaration négative appropriée</p>	Néant.
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration de l'émetteur (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Pierre-Yves Pirlot : Administrateur Quentin Sizaire : Administrateur et représentant permanent
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par l'émetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	Aucune rémunération n'a été versée, provisionnée ou constatée pour les personnes visées au 5°.
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.
8°	Description des conflits d'intérêts entre l'émetteur et les personnes visées au 3° au 5°, ou avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre l'émetteur et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	Non applicable

B. Informations financières concernant l'émetteur

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration de l'émetteur attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société Ecco Nova Finance atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	Au 30/09/23, la société Ecco Nova Finance déclare : - que ses capitaux propres s'élèvent à 5.000 €, soit son capital de départ, dont la totalité a été libérée ; - que son endettement s'élève à 51.752.683 €.
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Néant.

C. Identité de l'offreur

1°	Dénomination sociale	Ecco Nova
	Forme juridique	SRL
	Numéro d'entreprise	BE.0649.491.214
	Pays d'origine	Belgique
	Adresse	Clos Chanmurly 13 4000 Liège
	Site internet	www.econova.com
2°	Description des relations éventuelles entre l'offreur et l'émetteur	Ecco Nova Finance est le véhicule de financement d'ECCO NOVA, tel que défini à l'article 4, 7° de la loi de la loi du 18 décembre 2016. Cette loi organise la reconnaissance et l'encadrement du crowdfunding. Ecco Nova Finance est gérée et administrée par Ecco Nova dans l'intérêt des investisseurs, conformément à l'article 28, §1er de la même loi.

D. Description du sous-jacent

1° Description du sous-jacent

ECCO NOVA FINANCE et DW Properties ont conclu un contrat de prêt qui constitue le sous-jacent de cette offre. Le montant prêté en principal par ECCO NOVA FINANCE à DW Properties sera égal à la somme des montants prêtés en principal à ECCO NOVA FINANCE par les différents Investisseurs qui souscriront à cette offre, ce montant s'élèvera au maximum à 1.200.000 EUR.

2° A. Identité du sous-jacent

1°	Dénomination sociale	DW Properties				
	Forme juridique	SRL				
	Numéro d'entreprise	0564.809.521				
	Pays d'origine	Belgique				
	Adresse	Drève Pittoresque 43, 1180 Uccle				
	Site internet	/				
2°	Description des activités du sous-jacent	La société DW Properties est une société active dans le secteur du marchand de bien, de la rénovation immobilière, de la détention de biens immobiliers (rez commerciaux) et l'achat-vente d'œuvre d'arts.				
3°	Identité des personnes détenant plus de 5% du capital du sous-jacent et hauteur (en pourcentage du capital) des participations détenues par ceux-ci	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% actions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ARC ESTATE</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>	% actions		ARC ESTATE	100%
% actions						
ARC ESTATE	100%					
4°	Concernant les opérations conclues entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires: - la nature et le montant de toutes les opérations concernées qui — considérées isolément ou dans leur ensemble — sont importantes pour le sous-jacent. Lorsque les opérations n'ont pas été conclues aux conditions du marché, expliquer pourquoi. Dans le cas de prêts en cours, y compris des garanties de tout type, indiquer le montant de l'encours; - le montant ou le pourcentage pour lequel les opérations concernées entrent dans le chiffre d'affaires du sous-jacent ; ou une déclaration négative appropriée	/				
5°	Identité des membres de l'organe légal d'administration du sous-jacent (mention des représentants permanents en cas d'administrateurs ou gérants personnes morales), des membres du comité de direction et des délégués à la gestion journalière	Daphné Wajsbrot : administrateur.				
6°	Concernant l'intégralité du dernier exercice, le montant global de la Rémunération des personnes visées au 5°, de même que le montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs par le sous-jacent ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages, ou une déclaration négative appropriée	200.000,04 EUR pour l'exercice 2022.				
7°	Concernant les personnes visées au 5°, mention de toute condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse, ou une déclaration négative appropriée	Les personnes visées au 5° ne font l'objet d'aucune condamnation visé à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.				
8°	Description des conflits d'intérêts entre le sous-jacent et les personnes visées au 3° / au 5°, ou	Il n'existe aucun conflit d'intérêt entre le sous-jacent et les personnes visées au 3°, 5° ou d'autres parties liées.				

	avec d'autres parties liées, ou une déclaration négative appropriée	
9°	Le cas échéant, identité du commissaire	/

2° Informations financières concernant le sous-jacent

1°	Dans le cas où les comptes d'un ou des deux exercices n'ont pas été audités conformément à l'article 13, §§ 1er ou 2, 1° de la loi du [...] 2018, la mention suivante : « <i>Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice XX n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.</i> »	Les présents comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 et 2022 n'ont pas été audités par un commissaire et n'ont pas fait l'objet d'une vérification indépendante.
2°	Déclaration du sous-jacent attestant que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois ou, dans la négative, expliquant comment il se propose d'apporter le complément nécessaire	La société DW Properties atteste que, de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.
3°	Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement (qui distingue les dettes cautionnées ou non et les dettes garanties ou non) à une date ne remontant pas à plus de 90 jours avant la date d'établissement du document. L'endettement inclut aussi les dettes indirectes et les dettes éventuelles	La société DW Properties déclare que ses capitaux propres s'élèvent à 6.542.854,96 € et son endettement à 35.562.359,96 € au 31/08/2023. Les dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • 173 - Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées : 18.744.238,08 € ; • 174 – Autres emprunts : 9.174.970,77 € ; • 178 – Cautionnements reçus en numéraires : 44.670 € ; • 42/48 - Dettes à un an au plus : 6.773.007,96 €. Ces dettes sont réparties comme suit : <ul style="list-style-type: none"> ○ 42 - Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 344.986,01 € ○ 43 – Dettes financières : 3.727.402,28 € ○ 44 - Dettes commerciales : 328.401,63 € ○ 45 - Dettes fiscales; salariales et sociales : 242.925,73 € ○ 47/48 – Autres dettes : 2.129.292,31 € • 492/3 – Comptes de régularisation : 285.473,15 €
4°	Tout changement significatif de la situation financière ou commerciale survenu depuis la fin du dernier exercice auquel ont trait les comptes annuels visés au 1° ci-dessus, ou déclaration négative appropriée	Fusion par absorption le 13/09/23 de la SRL GV DISTRIBUTIE par DW PROPERTIES SRL. Fusion par absorption le 13/09/23 de la SA MALO par DW Properties SRL. Ces 2 actes sont annexés à la présente note.

Partie III - Informations concernant l'offre des instruments de placement

A. Description de l'offre

1°	Montant maximal pour lequel l'offre est effectuée	1.200.000 €
----	---	-------------

2°	Montant minimal pour lequel l'offre est effectuée (seuil de réussite)	800.000 €
	Montant minimal de souscription par investisseur	500 €
	Montant maximal de souscription par investisseur	50.000 €
3°	Prix total des instruments de placement offerts	<p>Propre à chaque investisseur, entre 500 € et 50.000 € par tranches de 500 €.</p> <p>Le paiement est à réaliser au moment de l'émission de l'instrument de placement. Les instructions de paiement sont envoyées à l'investisseur au moment de sa souscription en ligne. Les fonds seront maintenus sur un compte dédié jusqu'à ce que les conditions suspensives reprises à la partie V soient rencontrées.</p> <p>Dans l'éventualité d'une sursouscription, l'émetteur se réserve le droit d'annuler les créances ayant été conclues au-delà du montant à financer (1.200.000 euros).</p> <p>L'annulation des créances sera établie sur base du principe « Premier arrivé, premier servi ».</p> <p>En cas d'annulation, si le montant d'investissement a été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital.</p>
4°	Calendrier de l'offre	
	Date d'ouverture de l'offre	20/10/2023 à midi
	Date de clôture de l'offre	05/11/2023 à 23h59.
		<p>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 réouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations.</p> <p>Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 05/11/2023 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs.</p> <p>Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.</p>
	Date d'émission des instruments de placement	Les instruments de placement sont émis le jour de la souscription de chaque investisseur
5°	Frais à charge de l'investisseur	/

B. Raisons de l'offre

1° Description de l'utilisation projetée des montants recueillis ;

La présente levée de fonds permettra de financer partiellement les travaux de 4 projets de rénovation immobilière à Bruxelles.

- 1) Situé dans l'agréable quartier Chatelain à Bruxelles, au cœur d'Ixelles, le projet immobilier 'Rue Américaine' consiste en l'acquisition et la rénovation d'un immeuble composé d'un commerce et de 3 logements suivies de la revente des unités de logements et du commerce (ou refinancement de celui-ci) ;
- 2) Situé à Schaerbeek, à proximité du CHU Brugmann, le projet immobilier 'Rue Dr Elie Lambotte' consiste en l'acquisition et la réhausse d'un immeuble comprenant un commerce et un étage en un immeuble d'un commerce et

de 3 étages de 6 logements suivies de la revente de ces unités de logements et du commerce (ou refinancement de celui-ci) ;

3) Situé dans le centre de Uccle, au sud de Bruxelles, Le projet immobilier 'Rue Xavier de Bue' consiste en l'acquisition et la rénovation d'un immeuble mixte composé d'un commerce, de 2 appartements, 1 terrain nu et 3 emplacements de parkings suivies de la revente des unités de logements et du commerce (ou refinancement de celui-ci) ;

4) Situé dans un quartier agréable, non loin de l'Avenue Louise, le projet immobilier 'Chaussée de Waterloo' consiste en l'acquisition, la rénovation d'un immeuble mixte composé d'un commerce et de 3 appartements et la construction d'une réhausse pour y ériger un appartement. Le tout suivi de la revente des unités de logements et du commerce (ou refinancement de celui-ci).

2° Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser ; caractère suffisant ou non du montant de l'offre pour la réalisation de l'investissement ;

Ces 4 projets nécessitent un investissement total de 9.267.200 €.

Budget des 4 projets					
	Américaine	Lambotte	De Bue	Waterloo	TOTAL
Acquisition	1.236.000 €	761.750 €	1.700.000 €	1.362.000 €	5.059.750 €
Résidentiel	797.929 €	490.267 €	896.850 €	798.233 €	2.983.279 €
Commerce	438.071 €	271.483 €	803.150 €	563.767 €	2.076.471 €
Travaux de rénovation	350.000 €	800.000 €	350.000 €	1.000.000 €	2.500.000 €
Architecte et ingénieur	35.000 €	80.000 €	35.000 €	100.000 €	250.000 €
Divers	143.000 €	330.000 €	55.000 €	220.000 €	748.000 €
Frais financier					709.450 €
TOTAL	1.764.000 €	1.971.750 €	2.140.000 €	2.682.000 €	9.267.200 €

Le montant maximal de cette offre n'est donc pas suffisant pour réaliser ce projet, et sera complété par d'autres sources de financement, reprises au point suivant.

3° le cas échéant, autres sources de financement pour la réalisation de l'investissement ou du projet considéré.

Les sources de financement de l'investissement sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Sources de financement		
	Montant	%
Prêt subordonné à la présente offre (Quasi fonds-propres)	300.000 €	3%
Prêts d'investisseurs privés	1.750.000 €	19%
Levée de fonds Ecco Nova	1.200.000 €	13%
Crédits bancaires octroyés (acquisition)	3.568.600 €	65%

Crédit bancaire (construction) (prévision)	2.448.600 €	
TOTAL	9.267.200 €	100%

Au moment de la publication de l'offre, les crédits constructions n'ont pas encore été octroyés et sont un estimatif établi par le management de DW Properties.

Dans le cas où la totalité des fonds ne serait pas levée via cette offre de prêts standardisés mais que le seuil de réussite est bien atteint, le solde sera amené via effort propre.

Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts

A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

1°	Nature et catégorie des instruments de placement	Contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé
2°	Devise, dénomination et valeur nominale	Euros, la valeur nominale de chaque souscription est égale au montant prêté par chaque investisseur
3°	Date d'échéance	La dernière annuité sera versée le 01/12/2027
	Durée de l'instrument de placement	4 ans
	Modalités de remboursement	<p>Le remboursement du capital se fait à l'échéance du prêt (in fine) et les intérêts sont payés chaque année à terme échu, conformément au tableau d'amortissement, repris en annexe, simulé par chaque investisseur avant la souscription.</p> <p>Faculté de remboursement anticipé : DW Properties dispose de la faculté de rembourser totalement ou partiellement le prêt. Ce remboursement anticipé – total ou partiel -, ne pourra intervenir qu'au terme d'une période de 12 mois à dater de la remise des fonds prêtés à DW Properties par ECCO NOVA FINANCE et à la condition que toutes les échéances échues antérieurement aient été honorées en temps et en heure et en intégralité.</p> <p>DW Properties sera, en outre, redevable d'une indemnité de emploi équivalente à 3 mois d'intérêts calculés sur la somme remboursée au taux d'intérêt annuel brut visé au 6° de la présente Partie IV.</p> <p>Obligation de remboursement anticipé : Le Porteur de projets aura l'obligation de rembourser anticipativement partiellement le capital à l'issue de l'acte de vente de chaque dernière unité résidentielle des 4 projets financés (voir Partie III. B – Raisons de l'offre), sous réserve de mainlevée des inscriptions hypothécaires d'ING. Le montant à rembourser anticipativement dans le cadre de chacune de ces ventes est fixé à 300.000 EUR.</p> <p>La mise en œuvre, par DW Properties, de cette clause de remboursement anticipé engendrera le remboursement, par ECCO NOVA FINANCE, du même montant aux Investisseurs et ce, dès qu'ECCO NOVA FINANCE aura perçu du Porteur de projet le remboursement anticipé du prêt qu'elle lui a consenti.</p> <p>Le montant total du prêt et des éventuels intérêts ou la somme restant à payer en cas d'échéances déjà versées, sera exigible par anticipation, immédiatement, dans tous les cas prévus par la loi.</p>

4°	Rang des instruments de placement dans la structure de capital de l'émetteur en cas d'insolvabilité	<p>Dans le cadre de cette offre, un compartiment va être créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE comme le requiert l'article 28, § 1er, 5° de la Loi Crowdfunding de sorte qu'un défaut dans le projet A n'affecte pas le remboursement du projet B.</p> <p>ECCO NOVA FINANCE est un créancier simple ou chirographaire, ne disposant d'aucune garantie particulière (nantissement, hypothèque) lui permettant d'être payé avant les autres créanciers sur le prix de vente des biens de son débiteur.</p> <p>En revanche, Ecco Nova Finance bénéficiera de la subordination de la créance détenue par un membre de la famille de Sascha Daskal vis à vis de DW Properties, dont le remboursement est ainsi subordonné au remboursement préalable intégral d'ECCO NOVA FINANCE, qu'il y ait concours ou non.</p> <p>Par ailleurs, le remboursement du sous-jacent de cette offre est prioritaire sur le remboursement des avances en compte courant d'associé ou tout autre forme de prêt des actionnaires. Par conséquent, ces avances et autres dettes ne pourront être remboursées aux associés et actionnaires qu'une fois l'intégralité de la présente offre remboursée.</p>
5°	Éventuelles restrictions au libre transfert des instruments de placement	Il n'existe aucune restriction au libre transfert des instruments de placement. Cependant, Ecco Nova n'organise pas de marché secondaire.
6°	Taux d'intérêt annuel	<p>Le taux d'intérêt brut s'élève à 9%.</p> <p>Les intérêts commencent à courir le 01/12/2023 et sont soumis à une période de grâce entre le moment de la souscription et cette date.</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.</p> <p>Cette taxe s'élève actuellement à 30 %, est prélevée à la source et est libératoire, cela signifie que l'investisseur ne doit pas la déclarer dans sa déclaration à l'impôt des personnes physiques.</p>
7°	Le cas échéant, politique de dividende	Non applicable
8°	Dates de paiement de l'intérêt ou de la distribution du dividende	Les intérêts sont payés conformément au tableau d'amortissement repris en annexe.
9°	Le cas échéant, négociation des valeurs mobilières sur un MTF	Non applicable

B. Description du garant et de la garantie

Tous les engagements du Porteur de projets envers ECCO NOVA FINANCE seront garantis par :

- La caution solidaire et indivisible de Monsieur Daskal à concurrence de 800.000 € minimum et 1.200.000 € maximum en principal à majorer des intérêts et des frais, le montant de l'engagement de cautionnement étant égal à celui de la Levée de fonds, ce montant étant déterminé à l'issue de la Période de souscription.
- La caution solidaire et indivisible de Madame Wajsbrot à concurrence de 800.000 € minimum et 1.200.000 € maximum en principal à majorer des intérêts et des frais, le montant de l'engagement de cautionnement étant égal à celui de la Levée de fonds, ce montant étant déterminé à l'issue de la Période de souscription.

Partie V – TOUT AUTRE RENSEIGNEMENT IMPORTANT ADRESSÉ ORALEMENT OU PAR ÉCRIT À UN OU PLUSIEURS INVESTISSEURS

Le Contrat est soumis aux conditions suspensives suivantes :

1) Condition suspensive liée au seuil de réussite de la levée de fonds:

Si le seuil de réussite n'a pas été atteint le 05/11/2023 à 23h59, les Investissements déjà versés sur le compte bloqué d'ECCO NOVA FINANCE au nom de DW Properties seront remboursés aux investisseurs.

2) La signature de l'acte de cautionnement solidaire et indivisible par Monsieur Daskal et Madame Wajsbrod.

3) La signature de l'accord inter-créanciers par le prêteur subordonné.

4) La copie de la convention de prêt subordonné d'un membre de la famille de Sacha Daskal pour un montant de minimum 300.000€ (et, preuve de libération des fonds).

Les fonds seront mis à disposition de DW Properties si l'ensemble des conditions suspensives sont levées dans le délai imparti, au plus tard le 30/11/2023. Dans le cas contraire, les investissements et les frais administratifs déjà versés sur le compte bloqué au nom de DW Properties seront remboursés aux investisseurs.

ANNEXES

1. Echancier de remboursement indicatif
2. Comptes annuels de la société DW Properties pour les exercices 2021 et 2022
3. Comptes annuels de la société ECCO NOVA FINANCE pour l'exercice 2021 et 2022
4. Scoring de risque détaillé
5. ECCO SCORE
6. Fusion par absorption de la SA MALO par la SRL DW PROPERTIES
7. Fusion par absorption de la SRL GV DISTRIBUTIE par la SRL DW PROPERTIES

ANNEXE 1

Echéancier de remboursement indicatif pour un investissement de 1.000 € (les intérêts sont bruts)



ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	9,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-12-23	€ 0,00			€ 1.000
01-12-24	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-12-25	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-12-26	€ 90,00	€ 90,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-12-27	€ 1.090,00	€ 90,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.360,00	€ 360,00	€ 1.000,00	

SUPPLEMENT A LA NOTE D'INFORMATION RELATIVE À L'OFFRE DE PRÊTS STANDARDISES AVEC FACULTE DE REMBOURSEMENT ANTICIPE OFFERTS PAR ECCO NOVA FINANCE SRL POUR UN MONTANT TOTAL DE 1.200.000 EUR RELATIF AU FINANCEMENT DE LA SRL DW PROPERTIES

LE PRÉSENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ÉTÉ VÉRIFIÉ OU APPROUVÉ PAR L'AUTORITÉ DES SERVICES ET MARCHÉS FINANCIERS.

AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.

LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'ÉPROUVER DE GRANDES DIFFICULTÉS À VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OÙ IL LE SOUHAITERAIT

Le 26/10/2023

Introduction

Le présent document a été établi par Ecco Nova Finance SRL.

Le présent document est un supplément à la Note d'information du 19/10/2023 relative à l'offre publique de prêts standardisés avec faculté de remboursement anticipé (la « **Note d'information** ») et doit être lu conjointement avec la Note d'information.

Contexte et objet du présent document

Le présent document vise à mettre à jour la Partie IV de la Note d'Information, ainsi que l'Annexe 1.

Au moment où nous rédigeons ce supplément à la note d'information, le montant levé via l'offre s'élève à 519.500 €. Le lien vers cette levée de fonds est disponible via le lien suivant : <https://www.econova.com/fr/projet/dw-properties>.

1. Mise à jour de la Partie IV

Dans un contexte économique inflationniste et étant donné l'augmentation du taux sur l'épargne, l'émetteur, l'offreur et le sous-jacent ont décidé de relever le Taux d'intérêt annuel à 10%. Ce taux était initialement fixé à 9% comme repris au 6°, A Caractéristiques des instruments de placement offerts, Partie IV - Informations concernant les instruments de placement offerts de la Note d'information.

Cette modification s'applique à la fois aux investissements passés et aux futurs investissements dans cette levée de fonds.

2. Mise à jour de l'Annexe 1

Etant donné le relèvement du taux d'intérêt annuel à 10%, l'échéancier de remboursement indicatif pour un investissement a été mis à jour (voir ci-dessous).

ECHEANCIER DE REMBOURSEMENT

Montant emprunté	€ 1.000
Durée (années)	4
Taux	10,00%
Type de remboursement	Remboursement du capital in fine (bullet)

Échéance	Annuité	Intérêts	Capital remboursé	Solde restant dû
01-12-23	€ 0,00			€ 1.000
01-12-24	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-12-25	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-12-26	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000,00
01-12-27	€ 1.100,00	€ 100,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAL	€ 1.400,00	€ 400,00	€ 1.000,00	

Droit de révocation

Conformément à l'article 15 de la loi du 11 juillet 2018 relative aux offres au public d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés, les investisseurs qui ont investi avant la publication de ce Supplément ont le droit de révoquer leur acceptation pendant deux jours ouvrables après la publication de ce supplément, soit au plus tard le 28/10/2023 à 23h59.

L'investisseur qui souhaite exercer son droit de révocation doit en informer Ecco Nova Finance SRL par email avant l'expiration du délai à l'adresse info@econova.com. Le montant payé sera remboursé sans intérêts dans les 10 jours ouvrables suivant la réception par Ecco Nova Finance SRL du courrier électronique de l'investisseur et sera effectué sur le compte renseigné au moment du paiement par l'investisseur dans son compte utilisateur sur la plateforme Ecco Nova.

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **DW PROPERTIES**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Drève Pittoresque

N° : 43

Boîte :

Code postal : 1180

Commune : Uccle

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0564.809.521

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

25-07-2022

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 13-09-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.1.1, A-app 6.2, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

Wajsbrodt Daphné

avenue des Marronniers 1
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ont été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	690	0
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>23.671.295</u>	<u>14.753.514</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	21.220.599	14.240.055
Terrains et constructions		22	21.202.560	14.230.964
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	16.904	7.673
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	1.135	1.418
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	2.450.696	513.459
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>21.679.186</u>	<u>13.218.552</u>
Créances à plus d'un an		29	4.364	85.082
Créances commerciales		290	4.364	85.082
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	16.368.476	10.124.698
Stocks		30/36	16.368.476	10.124.698
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	3.792.036	1.524.954
Créances commerciales		40	1.522.014	544.746
Autres créances		41	2.270.022	980.208
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	1.308.579	1.273.149
Comptes de régularisation		490/1	205.731	210.668
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	45.351.172	27.972.066

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>5.910.100</u>	<u>222.811</u>
Apport		10/11	18.600	18.600
Disponible		110	18.600	18.600
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	5.027.689	0
Réserves		13	172.925	66.081
Réserves indisponibles		130/1		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	171.065	64.221
Réserves disponibles		133	1.860	1.860
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	690.886	138.130
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>4.357.343</u>	<u>4.188.609</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	4.200.413	4.154.137
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5	4.200.413	4.154.137
Impôts différés		168	156.929	34.472

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	35.083.729	23.560.646
Dettes à plus d'un an	6.3	17	28.905.238	15.870.349
Dettes financières		170/4	28.860.568	15.870.349
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	19.745.597	8.784.816
Autres emprunts		174/0	9.114.971	7.085.533
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	44.670	0
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	5.833.067	7.561.460
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	1.624.907	929.832
Dettes financières		43	2.364.953	5.006.660
Etablissements de crédit		430/8	350.726	25.000
Autres emprunts		439	2.014.227	4.981.660
Dettes commerciales		44	272.342	60.722
Fournisseurs		440/4	272.342	60.722
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	61.443	68.510
Impôts		450/3	52.606	60.013
Rémunérations et charges sociales		454/9	8.837	8.498
Autres dettes		47/48	1.509.422	1.495.735
Comptes de régularisation		492/3	345.424	128.837
TOTAL DU PASSIF		10/49	45.351.172	27.972.066

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	3.363.668	2.322.752
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	1.005.728	944.288
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62	65.013	64.718
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	742.277	728.955
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4	65.356	336.444
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	216.826	523.329
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	4.155	9.196
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	2.270.041	660.110
Produits financiers		6.4 75/76B	78.089	46.363
Produits financiers récurrents		75	78.089	46.363
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		6.4 65/66B	1.408.959	703.897
Charges financières récurrentes		65	1.331.096	703.897
Charges financières non récurrentes		66B	77.864	0
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	939.171	2.576
Prélèvement sur les impôts différés		780	8.710	1.066
Transfert aux impôts différés		680	37.804	0
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77	250.477	19.973
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	659.600	-16.330
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	6.568	0
Transfert aux réserves immunisées		689	113.412	0
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	552.757	-16.330

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	690.886	138.130
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	552.757	-16.330
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	138.130	154.460
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	690.886	138.130
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	17.489.872
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	4.017.485	
Cessions et désaffectations	8179	1.729.488	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189	-508.045	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	19.269.825	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219	5.027.689	
Acquises de tiers	8229	109.000	
Annulées	8239	53.400	
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249	508.045	
Plus-values au terme de l'exercice	8259	5.591.334	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8329P	XXXXXXXXXX	3.249.817
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	741.881	
Repris	8289	68.416	
Acquis de tiers	8299	83.029	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	365.752	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	3.640.560	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	21.220.599	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395P	XXXXXXXXXX	513.459
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8365	2.437.237	
Cessions et retraits	8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8385		
Autres mutations	(+)/(-) 8386	-500.000	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8395	2.450.696	
Plus-values au terme de l'exercice	8455P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8415		
Acquises de tiers	8425		
Annulées	8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8445		
Plus-values au terme de l'exercice	8455	0	
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Actées	8475		
Reprises	8485		
Acquises de tiers	8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8525	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555P	XXXXXXXXXX	0
Mutations de l'exercice			
Montants non appelés au terme de l'exercice	(+)/(-) 8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8555	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(28)	<u>2.450.696</u>	

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Codes	Exercice
(42)	1.624.907

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912	21.076.266
------	-------------------

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913	7.828.972
------	------------------

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

8921	
------	--

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

891	
-----	--

Autres emprunts

901	
-----	--

Dettes commerciales

8981	
------	--

Fournisseurs

8991	
------	--

Effets à payer

9001	
------	--

Acomptes sur commandes

9011	
------	--

Dettes salariales et sociales

9021	
------	--

Autres dettes

9051	
------	--

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061	
------	--

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières

8922	25.070.428
------	------------

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

892	22.942.990
-----	------------

Autres emprunts

902	2.127.438
-----	-----------

Dettes commerciales

8982	
------	--

Fournisseurs

8992	
------	--

Effets à payer

9002	
------	--

Acomptes sur commandes

9012	
------	--

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022	
------	--

Impôts

9032	
------	--

Rémunérations et charges sociales

9042	
------	--

Autres dettes

9052	
------	--

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

9062	25.070.428
------	-------------------

RÉSULTATS**PERSONNEL**

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	1	1
76	1.005.728	944.288
(76A)	1.005.728	944.288
(76B)		
66	82.019	9.196
(66A)	4.155	9.196
(66B)	77.864	0
6502	0	0

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**Produits non récurrents**

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	21.202.560
91621	3.600.000
91631	27.739.373
91711	
91721	
91811	749.817
91821	742.911
91911	10.738.670
91921	3.825.600
92011	
92021	

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Tx d'intérête entre 2,74 % & +/- 12%

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	1.491.720
9501	
9502	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Exercice

TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société

Nature des transactions

Exercice

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et associations.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

La société a subi une restructuration en date du 29 juin 2022 et a procédé à une fusion par absorption afin de réaliser des économies d'échelle. La société absorbée est IMMO RAY SA.

II. Règles particulières

Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif.

Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles ont été réévaluées durant l'exercice. Cette réévaluation se justifie comme suit:

Sur base des éléments objectifs pris en compte et conformément à l'article 3:35 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations, lesdites réévaluations présentent un excédent certain et durable par rapport à leur valeur comptable de certains immeubles. L'objectif est également de permettre à la société de présenter une image fidèle de son actif, en attribuant une valeur plus proche de la réalité à certaines immobilisations corporelles dont elle est propriétaire. Les plus-values de réévaluation seront amorties au même rythme que les immeubles concernés.

Amortissements actés pendant l'exercice

Frais d'établissement:

L - NR 20,00% - 20,00% 20,00% - 20,00%

Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux:

L - NR 0,00% - 3,03% 100,00% - 100,00%

Plus-Values de réévaluation Batiment:

L - NR 0,00% - 3,03%

Matériel de bureau et mobilier:

L - NR 20,00% - 33,33% 20,00% - 33,33%

Autres immobilisations corporelles:

L - NR 10,00% - 10,00% 10,00% - 10,00%

Immobilisations financières:

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.

Stocks:

Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode suivant ou à la valeur de marché si elle est inférieure.

- En cours de fabrication - produits finis (Individualisation du prix de chaque élément)
- Marchandises (Individualisation du prix de chaque élément)
- Immeubles destinés à la vente (Individualisation du prix de chaque élément)

Dettes:

Le passif comporte des dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible. Ces dettes ne font pas l'objet d'un escompte porté à l'actif.

AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans la rubrique 28 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 28 et 50/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, des capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%				(+) ou (-) (en unités)	
ARCHAROM 0791549296 Société à responsabilité limitée Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	500	50			EUR		
ARROM CONSTRUCT 0783545907 Société anonyme Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	1.000	100		2022-12-31	EUR	54.536	-6.964
DWAK CONSTRUCT 0772715856 Société anonyme Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	800	80			EUR		
GV DISTRIBUTIE 0533965796 Société à responsabilité limitée Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	100	100		2022-06-30	EUR	399.854	17.245
MALO 0479435168 Société anonyme Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	2.500	100		2022-12-31	EUR	134.848	-867

LISTE DES ENTREPRISES POUR LESQUELLES LA SOCIÉTÉ RÉPOND DE MANIÈRE ILLIMITÉE EN QUALITÉ D'ASSOCIÉ OU DE MEMBRE INDÉFINIMENT RESPONSABLE

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles la société est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, la société précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;

B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;

D. concernent une société simple.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Code éventuel

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

323

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	1		1	1
Nombre d'heures effectivement prestées	101	1.748		1.748	1.756
Frais de personnel	102	65.013		65.013	64.718

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	1	0	1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	1		1
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120			
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201			
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	1		1
de niveau primaire	1210	1		1
de niveau secondaire	1211			
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	1		1
Ouvriers	132			
Autres	133			

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**ENTRÉES**

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205			
305			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur**

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

**COMPTES ANNUELS ET/OU AUTRES
DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU
CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS**

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **ECCO NOVA FINANCE**

Forme juridique : Société à responsabilité limitée

Adresse : Clos Chanmurly

N° : 13

Boîte :

Code postal : 4000

Commune : Liège

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0758.437.654

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts

18-11-2020

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 14-06-2023

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

16-11-2020

au

31-12-2021

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.1.2, A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.3, A-app 6.4, A-app 6.5, A-app 6.6, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 9, A-app 10, A-app 11, A-app 12, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION
CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT
COMPLÉMENTAIRE**

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

Pirlot Pierre-Yves

Avenue de la Rousselière 59 B

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

Sizaire Quentin

Rue des Fosses 38

4140 Sprimont

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-11-16

Fin de mandat :

Administrateur

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société*,
- B. L'établissement des comptes annuels*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
VJP Experts-Comptables SRL 0880440393 Voie de l'Ardenne 12 4053 Embourg BELGIQUE Représenté directement ou indirectement par : Anthony VERDIN Expert-Comptable Voie de l'Ardenne 12 4053 Embourg BELGIQUE	50813145 11419122	A B

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20	<u>656</u>	<u>1.008</u>
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>5.573</u>	<u>8.363</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21	5.573	8.363
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>26.103.743</u>	<u>15.014.409</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	26.087.475	15.010.145
Créances commerciales		40	3.381	5.443
Autres créances		41	26.084.094	15.004.702
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	13.126	4.264
Comptes de régularisation		490/1	3.142	
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	26.109.972	15.023.780

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES					
Apport					
			10/15	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
			10/11	5.000	5.000
	Disponible		110	5.000	
	Indisponible		111		5.000
Plus-values de réévaluation					
Réserves					
	Réserves indisponibles		12		
			13		
	Réserves indisponibles		130/1		
	Réserves statutairement indisponibles		1311		
	Acquisition d'actions propres		1312		
	Soutien financier		1313		
	Autres		1319		
	Réserves immunisées		132		
	Réserves disponibles		133		
	Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital					
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS					
Provisions pour risques et charges					
	Pensions et obligations similaires		160/5		
	Charges fiscales		160		
	Grosses réparations et gros entretien		161		
	Obligations environnementales		162		
	Autres risques et charges		163		
			164/5		
Impôts différés					
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>26.104.972</u>	<u>15.018.780</u>
Dettes à plus d'un an	6.3	17		
Dettes financières		170/4		
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	26.092.535	15.018.780
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44		385
Fournisseurs		440/4		385
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	26.092.535	15.018.395
Comptes de régularisation		492/3	12.437	
TOTAL DU PASSIF		10/49	26.109.972	15.023.780

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	6.348	4.153
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.142	3.197
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	348	220
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	2.859	736
Produits financiers	6.4	75/76B	692.619	0
Produits financiers récurrents		75	692.619	0
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	497.795	736
Charges financières récurrentes		65	497.795	736
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	197.683	
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	197.683	
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904		
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905		

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906		
(+)/(-)	(9905)		
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	11.159
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	11.159	
8129P	XXXXXXXXXX	2.796
8079	2.790	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	5.586	
(21)	5.573	

RÈGLES D'ÉVALUATION**Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles, autres que celles acquises de tiers, seront portées à l'actif pour leur coût de revient si celui-ci ne dépasse pas une estimation prudemment établie de la valeur d'utilisation de ces immobilisations ou de leur rendement futur pour l'entreprise. Les immobilisations incorporelles acquises de tiers seront portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Les immobilisations incorporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement au taux linéaire de 20 ou 33,33% l'an. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif pour leur valeur d'acquisition. Elles peuvent toutefois faire l'objet d'une réévaluation en cas de plus-value durable selon les conditions prévues aux articles 3 :34 et 3 :35 de l'AR du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Les immobilisations corporelles dont l'utilisation est limitée dans le temps font l'objet d'un amortissement aux taux définis dans le tableau ci-après. Elles font l'objet d'amortissements exceptionnels lorsque leur valeur comptable dépasse leur valeur d'utilisation pour l'entreprise. Celles dont l'utilisation n'est pas limitée dans le temps font l'objet de réduction de valeur en cas de moins-values ou dépréciations durables. Les frais accessoires relatifs à l'acquisition d'immobilisations corporelles sont portés à l'actif et amortis au même rythme que le principal. Il est décidé les taux d'amortissements linéaires ou dégressifs suivants (également pour les biens détenus en location-financement) :

Constructions & aménagements	3, 5, 7, 10, 15 ou 20 %
Matériel d'exploitation	10, 20, 25, 33.33 ou 50 %
Outillage	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Mobilier administratif	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel de bureau	10, 20, 25, 33.33, 50 ou 100 %
Matériel roulant	20, 25, 33.33 ou 100 %
Autres immobilisations	10, 11.11, 15, 20 ou 25 %

L'amortissement l'année de l'acquisition est calculé en fonction du nombre de jour d'utilisation du bien.

Les immobilisations corporelles en cours et acomptes versés sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition et amortis aux taux applicables pour les investissements de même catégorie repris dans le tableau ci-dessus.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont portées à l'actif à leur valeur d'acquisition. Les participations, actions et parts, peuvent être réévaluées en cas de plus-value durable. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de moins-value ou de dépréciations durables justifiées par la situation, la rentabilité ou les perspectives de la société dans laquelle la participation, les actions ou les parts sont détenues.

Les créances portées sous les immobilisations financières font l'objet de réduction de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis.

Les frais accessoires d'acquisition sont pris en charge immédiatement.

Créances

Elles sont portées au bilan à leur valeur nominale.

Ces créances font l'objet de réductions de valeur si leur remboursement à l'échéance est en tout ou en partie incertain ou compromis ou lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Placements de trésorerie

Ils sont évalués à leur valeur d'acquisition.

Les frais accessoires relatifs à l'acquisition de ces avoirs sont pris en charge immédiatement. Les placements de trésorerie font l'objet de réduction de valeur lorsque leur valeur de réalisation à la date de clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'acquisition.

Valeurs disponibles

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

Capital, réserves, bénéfices ou pertes reportés

Le conseil d'administration acte qu'il n'y a pas lieu de définir des règles d'évaluation pour ces trois rubriques.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines, et dont le montant ne peut être qu'estimé.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues, ajustées ou annulées, si besoin en est.

Dettes à plus d'un an

Sont notamment reprises sous cette rubrique, à leur valeur nominale nette, les dettes vis-à-vis des organismes financiers qui ont octroyé un prêt à long terme à notre société.

À la clôture de l'exercice, les montants à rembourser endéans les douze mois sont reclassés sous la rubrique " Dettes à un an au plus ".

Dettes à un an au plus

Elles concernent notamment les dettes à plus d'un an échéant dans l'année, les établissements de crédit, les dettes résultant d'achats de biens et services, d'acomptes reçus et autres dettes.

Elles sont valorisées à leur valeur nominale.

Devises

Les avoirs ou les dettes libellés en monnaies étrangères sont converties en francs belges (ou en Euros) au cours valable à la date de clôture de l'exercice (suivant l'avis de la Commission des Normes comptables).

Résultats afférents à un exercice antérieur

Une mention est à indiquer dans l'annexe si le compte de résultats est influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur.

Droits et engagements

Le conseil d'administration décide de valoriser ces droits et engagements à la valeur nominale. Dans certains cas particuliers, ils peuvent être mentionnés pour mémoire.

Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification ultérieure.

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "DW PROPERTIES" ETABLI EN DATE DU 12/10/2023

INTRODUCTION

Chez Ecco Nova, notre mission est de faciliter les investissements citoyens dans des projets durables et rentables. Pour ce faire, outre l'évaluation du caractère durable qui fait l'objet d'une méthodologie propre, nous nous appuyons sur un scoring de risque robuste et transparent qui permet d'évaluer le plus fidèlement possible le risque de défaut associé à chaque projet et qui assure que nos investisseurs sont pleinement informés avant de prendre des décisions d'investissement.

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



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

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

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.

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 SCORING DE RISQUE

Dans le cadre de notre évaluation, chaque projet reçoit un score 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 :



SCORING 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.

SCORING 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.

SCORING 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.

SCORING 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.

SCORING RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

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

Les critères suivants

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

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

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

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

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

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

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

Les fourchettes actuelles sont représentées ci-dessous.

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

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

Ce taux est majoré d'une indemnité de 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.

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarité de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Gros portefeuille immobilier développé depuis quasiment 10 ans	4	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Expérience et diversité de l'actionariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Actionariat familial	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		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Ralentissement constaté sur le marché immobilier	3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Risque limité	5	5	Cf. politique AML

Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Pas de présence digitale	3	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âge de la société mère en cas de SPV		Donnée publique	18-10-23		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		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	3,44						

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	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Chiffre d'affaires (consolidé)	4.099.978 € 5.500.454 € 14.176.863 € 7.925.765 €	Donnée issue d'une situation comptable non audité	18-10-23		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 ((niveau de fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours) / total du bilan) -	1,3% 0,8% 13,7% 5,3%	Donnée issue d'une situation comptable non audité	18-10-23	Prise en compte uniquement des comptes 2022 (ratio de 13,7%) qui sont les seuls à tenir compte de la valeur de marché des actifs immobilisés.	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)	28,1% 38,8% 28,4% 31,8%	Donnée issue d'une situation comptable non audité	18-10-23		4	10	Jusqu'à 10% = 1 ; 10 à 20% = 2 ; 20% à 30% = 3 ; 30% à 50% = 4 ; +50% = 5
Rentabilité de l'actif (bénéfice de l'exercice / total de l'actif)	0,1% -0,1% 1,2% 0,4%	Donnée issue d'une situation comptable non audité	18-10-23		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)	0,64 1,75 3,72 2,03	Donnée issue d'une situation comptable non audité	18-10-23		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	3,41						

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	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	12,4%	Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		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 *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	32,1%	Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		1	5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
SCORE TOTAL	1,67						

Evaluation du projet financé, basée sur des hypothèses solides et prudentes au vu des données historiques et des conditions de marché attendues

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
--	--------	--------------------------	-----------------------	-------------	-------	-------	--------------

Type de projet financé		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		3	10	Immobilier = 3 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ;
Niveau de développement du projet		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		5	10	Avec permis = 5 ; Sans permis = 0
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Financement des travaux de plusieurs projets immobiliers dans une société comprenant une multitude d'autres projets, impliquant la présence de nombreux créanciers chirographaires, sans préférence de rang entre eux, mais dont les échéances de remboursement peuvent différer.	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)	3,2%	Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	18-10-23		1	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	NA	Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	18-10-23				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	26%	Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		2	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 25% = 1 ; 26 à 35% = 2 ; 36 à 40% = 3 ; 40 à 45% = 4 ; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	83,1%	Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		1	5	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	89,8%	Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		3	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							
Niveau de commercialisation	0,0%	Donnée issue d'un rapport tiers indépendant	18-10-23		1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Autres forces ou faiblesses non reprises ci-dessus							
SCORE TOTAL	2,38						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23	Financement de travaux de rénovation de plusieurs projets immobiliers dans une société comprenant une multitude d'autres projets.	3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		2	5	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt		Evaluation propre à Ecco Nova	18-10-23		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	3,00						

Evaluation de la robustesse du garant

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Commentaire	Score	Poids	Commentaires
Type de garantie	Caution solidaire et indivisible	Evaluation propre à Ecco Nova			1	5	
Ratio fonds propres / montant prêté				Non appréciable actuellement.			Exclusion en-dessous de 100%. 100 à 150% = 1 ; 150 à 200% = 2 ; 200 à 300% = 3 ; 300 à 400% = 4 ;
Score CreditSafe	NA						Score = scoring Credit Safe en % divisé par 20
Taux de protection offert	NA						Taux divisé par 20
SCORE TOTAL	1,00						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,44	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	3,41	5	
Score des projections financières futures de l'entreprise	1,67	5	
Score du projet	2,38	5	
Score des caractéristiques du prêt	3,00	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	1,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	2,95		

CATEGORIE DE RISQUE	4
----------------------------	----------

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 12/10/2023)	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur à 6%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 6 et 7,5%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 7,5 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)

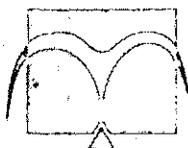
Faculté de remboursement anticipé et indemnités de emploi	
0 à 12 mois	Remboursement anticipé non autorisé
12 à 24 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de emploi
24 à 36 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de emploi
+ 36 mois	Remboursement anticipé autorisé moyennant 3 mois d'indemnités de emploi

Ecco Score Immobilier

Critère	Valeur	Points	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment	OUI	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	9	9	Bonne localisation dans le centre de Bruxelles.
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative		10	
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)		10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)	OUI	5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie		5	
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables		10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)		5	
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	

Ecco score	64	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 supérieur à 90



Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe

Déposé / Reçu le

13 SEP. 2023

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de ^{Grefte} Bruxelles

Réservé
au
Moniteur
belge



23121127

N° d'entreprise : **0564 809 521**

Nom

(en entier) : **DW PROPERTIES**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**

Adresse complète du siège : **Drève Pittoresque 43 - 1180 Uccle**

Objet de l'acte : Projet de fusion par absorption - Pouvoirs

Le 22 août 2023, l'organe d'administration des sociétés DW PROPERTIES SRL et MALO SA ont établi, d'un commun accord, le projet de fusion par absorption conformément à l'article 12 :50 du Code des sociétés et des associations.

Dans la mesure où la société à responsabilité limitée DW PROPERTIES, société absorbante, détient l'intégralité des actions de la société anonyme MALO, société absorbée, il est fait application des articles 12 :7 et 12 :50 à 12 :58 du Code des sociétés et des associations, qui prévoient notamment la rédaction d'un projet de fusion simplifiée.

1. Identification des sociétés appelées à fusionner

A. DW PROPERTIES SRL, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0564.809.521, RPM Bruxelles, francophone ;

Ci-après dénommée la « Société Absorbante ».

B. MALO SA, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0479.435.168, RPM Bruxelles, francophone.

Ci-après dénommée la « Société Absorbée ».

La Société Absorbante et la Société Absorbée sont conjointement dénommées les « Parties ».

2. Déclaration préalable

Les Parties déclarent que l'organe d'administration des sociétés participant à la fusion ont décidé de rédiger un projet de fusion (simplifiée) qu'ils soumettront à leurs actionnaires respectifs, conformément aux articles 12 :50 et suivants du Code des sociétés et des associations, de telle sorte que les droits et obligations de la Société Absorbée, suite à sa dissolution sans liquidation, soient transférés à la Société Absorbante, qui est déjà détentrice de tous les titres émis par la Société Absorbée, auxquels sont attachés un droit de vote à l'assemblée générale.

3. Mentions légales

3.1. Forme, dénomination, objet et siège des sociétés appelées à fusionner

A. Société Absorbée :

- MALO SA, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0479.435.168, RPM Bruxelles, francophone.

- Objet :

La société a pour objet l'achat, la vente, la gestion, la représentation, la valorisation, la promotion, la location de tous biens immobiliers.

La société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes les manières et suivant les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées tant en Belgique qu'à l'étranger.

La société pourra aussi s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière, dans toutes entreprises, associations ou sociétés existantes ou à créer, ayant un objet similaire, analogue ou connexe au sien, ou de nature à le favoriser. Elle peut, de façon générale, accomplir toutes opérations commerciales industrielles, financières, mobilières et immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter la réalisation.

Cette énumération n'est pas limitative mais seulement indicative.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad -- 21/09/2023 -- Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

B. Société Absorbante :

- DW PROPERTIES SRL, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0564.809.521, RPM Bruxelles, francophone.

- Objet :

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger :

1. L'achat, la vente, la gestion, la location et la prise en location, donner ou prendre en leasing, construire ou faire construire, faire la promotion, le développement de projet, réparer ou entretenir tous biens immobiliers, les outiller et les équiper, gérer et valoriser tous biens immobiliers, directement ou en tant qu'intermédiaire ; l'intermédiation d'hypothèques, des ventes et des assurances. Elle a également pour objet l'acquisition, la possession ou l'octroi de droit réels sur les biens immobiliers, et notamment l'emphytéose, le droit de superficie et l'usufruit.

2. L'exécution de tous travaux, tant en entreprise principale qu'en sous-traitance, se rapportant à : des gros-œuvres, les constructions générales et la construction de four et de cheminée, les travaux de démolition, les travaux d'électricité, de jointoiments, les travaux de toit et d'isolation contre l'humidité, l'isolation thermique et sonore, le recouvrement de sol et le revêtement mural, les travaux de plâtrage, les travaux de restauration, les travaux en pierre bleue et marbre, les travaux de charpenterie et de menuiserie et de menuiserie métallique, les travaux de peinture et de tapissage, installations particulières, les travaux de construction générale et de génie civil, le recouvrement de toiture et la construction de toiture, les autres travaux et activités en matière de construction, les travaux d'isolation, le placement de stores et de pare-soleil, le placement de menuiserie intérieure et extérieure en bois ou en matière synthétique : portes, fenêtres, chambranles, escaliers, placards, cuisines équipées, l'aménagement de magasin ; le placement des cloisons amovibles ou non, le recouvrement de murs, plafonds, etc., en bois ou en matière synthétique ; la finition de plancher et les revêtements muraux ; la peinture et la vitrerie ; les autres activités relatives à la finition des bâtiments ; l'intermédiation dans le commerce du bois et des matériaux de construction ; la fourniture et le placement d'air conditionné ; le sablage ; les travaux de peinture ; la construction générale ; les panneaux solaires ; le nettoyage de terrains à bâtir ; les travaux d'installation électrotechniques ; la surveillance des travaux de construction (gros-œuvre, installation, finition et autres).

La société peut hypothéquer ses immeubles et mettre en gage tous ses autres biens y compris son fonds de commerce.

Elle peut également - en fonction de ses intérêts propres - se porter caution ou accorder son aval pour tous prêts ou engagements quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers-particuliers, y compris les gérants, les associés, le personnel et les préposés de la société.

Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.

La société a également pour objet, pour compte propre, en Belgique et à l'étranger :

- toutes opérations généralement quelconques se rapportant directement ou indirectement à l'architecture, la rénovation, la conception, l'aménagement et la décoration d'intérieur et notamment l'achat, la vente, la fabrication, la diffusion et le commerce en général de tous articles se rapportant à l'aménagement et à la décoration, du mobilier ancien et contemporain, d'objet de décoration, de même que l'établissement, la vente et la réalisation de plans de projets d'architecture d'intérieur ;

- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'importation, l'exportation, la représentation, le commerce en gros, demi-gros et détail, la fabrication, la réparation, l'entretien de tout mobilier et objet décoratif, l'ameublement intérieur, les tissus d'ameublement ainsi que la tapisserie ;

- tous travaux d'étude, de consultance ainsi que toute réalisation en matière de décoration d'intérieur, d'illustration, de conception de maquettes ;

- la gestion de bureaux d'étude, de bureaux de dessin en matière de design de meubles ou d'aménagement intérieur - la réalisation de projets de design mobilier et d'aménagement d'intérieur ;

- dispenser des conseils en matière immobilière, d'investissements, de promotion, de lotissement, étude de faisabilité et d'assistance administrative, d'effectuer toute estimation, évaluation ou expertise mobilière ou immobilière ;

- toutes les opérations relatives aux biens immobiliers et aux droits réels immobiliers, telles que la location-financement de biens immobiliers aux tiers, l'achat, la vente, l'échange, la construction, la transformation, la rénovation, l'entretien, la gestion, la location sous toutes ses formes (mise en location, prise en location), le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers ;

- l'importation, exportation, commerce de gros et de détail et placement d'articles en matières plastiques ou produit synthétique, et en matériaux de construction ;

- toutes coordinations de chantiers ainsi que le suivi des relations avec les professionnels du bâtiment ;

- l'établissement et la vérification des bordereaux et des états d'avancement de chantier ;

- l'aménagement de jardin, de surface de jeux ou d'aires de loisirs ;

- la publication d'articles se rapportant, directement et/ou indirectement, à l'ensemble des matières susvisées.

Cette énumération est exemplative et nullement limitative.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne ces prestations, à la réalisation de ces conditions.

La société peut d'une façon générale, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

La société peut exercer toutes fonctions et mandats et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans toutes autres affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe au sien ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des ressources ou à faciliter l'écoulement des services et produits.

Seule l'assemblée générale des associés a qualité pour interpréter cet objet.

L'objet de la Société Absorbante est rédigé de manière suffisamment large afin d'englober les activités/l'objet de la Société Absorbée.

3.2. Date à partir de laquelle les opérations de la Société Absorbée sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante

Tout le patrimoine de la Société Absorbée, tant les droits que les obligations, est transféré à la Société Absorbante sur la base d'une situation active et passive arrêtée au 31 juillet 2023, et toutes les opérations de la Société Absorbée sont considérées du point de vue comptable et fiscal comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante avec un effet rétroactif à compter du 1er août 2023.

Sous l'angle du droit comptable, il en résulte que tous les éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée sont repris dans la comptabilité de la Société Absorbante à la valeur pour laquelle ils apparaissaient dans la comptabilité de la Société Absorbée, conformément aux articles 3:77 et suivants de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

3.3. Droits assurés par la Société Absorbante aux actionnaires de la Société Absorbée, qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux porteurs de titres autres que les actions, ou les mesures proposées à leur égard

L'actionnaire unique de la Société Absorbée n'a pas de droit particulier.

A l'exception des actions représentatives du capital, la Société Absorbée n'a émis aucun autre titre. En conséquence, il ne doit être accordé aucun droit particulier par la Société Absorbante à l'actionnaire unique de la Société Absorbée.

3.4. Avantages particuliers attribués aux membres des organes d'administration des sociétés appelées à fusionner

Aucun avantage particulier n'est accordé aux organes d'administrations des sociétés appelées à fusionner.

4. Modification des statuts

Etant donné que (i) les statuts de la Société Absorbante ont déjà été mis en conformité avec le Code des sociétés et des associations, et que (ii) l'objet de la Société Absorbante est rédigé de manière suffisamment large afin d'englober les activités/l'objet de la Société Absorbée, il n'y a pas lieu de procéder à une modification des statuts de la Société Absorbante à la suite de la fusion proposée.

5. Patrimoine immobilier

La fusion entraînera notamment le transfert des droits réels immobiliers détenus par la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante.

La Société Absorbée est propriétaire, dans un immeuble commercial et de rapport, sis à 1180 Uccle, Chaussée de Waterloo 686, à l'angle de la rue de Praetere, cadastré section C, partie du numéro 40/W, d'une superficie totale approximative de 192 m² (soit une superficie approximative de 65 m² pour le rez-de-chaussée, de 102 m² pour l'entresol et de 25 m² pour les caves), du rez-de-chaussée commercial du côté droit « REZ D », comprenant :

-En propriété privative et exclusive :

o Au niveau du sous-sol : Cage d'escalier menant au rez-de-chaussée, atelier, dégagement, lavatory hommes et lavatory dames ;

o Au niveau du rez-de-chaussée : l'espace commercial proprement dit, cage d'escalier et escalier menant au sous-sol et à l'entresol ;

o Au niveau de l'entresol : cage d'escalier et escalier vers le rez-de-chaussée, bureau-atelier, studio, vestiaire et dépôt ;

-En copropriété et indivision forcée : 175/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

6. Mentions fiscales

La présente fusion sera réalisée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

La fusion par absorption répond aux conditions de l'article 211, §1, al. 4 CIR92, et présente des motifs économiques valables tels que requis par l'article 183bis CIR92.

L'opération de fusion est envisagée à la suite de l'acquisition par la Société Absorbante de l'ensemble des titres avec droit de vote de la Société Absorbée. L'objectif de l'opération de fusion s'inscrit dans un processus (i) de centralisation des investissements et activités de la Société Absorbante au sein d'une même structure, ce qui permet d'avoir une vue plus transparente de leurs actifs et (ii) de rationaliser des coûts de gestion à long terme des sociétés appelées à fusionner.

À la suite de l'acquisition de la Société Absorbée par la Société Absorbante, il n'y a plus aucune raison de conserver les deux structures de manière séparée.

Cette opération permettra en outre d'optimiser la gestion, et de réaliser d'importantes économies au niveau de la gestion administrative (TVA, tenue de la comptabilité, etc.).

Réservé
au
Moniteur
belge



Dans la mesure où la fusion est effectuée dans le respect du droit des sociétés et est effectuée pour des motifs économiques valables, la fusion sera réalisée en neutralité d'impôt.

Du point de vue des droits d'enregistrement, le transfert des éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée bénéficieront de l'exemption prévue aux articles 117§1 et 120, alinéa 3 CDE.

La fusion ne sera pas non plus soumise à la TVA, les articles 11 et 18, § 3 du Code de la TVA étant applicables.

Enfin, les opérations sont justifiées par d'autres motifs que l'évitement des impôts sur les revenus, dans le cadre plus général de l'article 344 §1er du CIR92 et l'évitement des droits d'enregistrements tel que visé par l'article 18 §2 du Code des droits d'enregistrements.

7. Divers

Les Parties s'engagent mutuellement et réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la fusion de la manière telle que présentée ci avant, sous réserve de l'approbation de ce projet par l'assemblée générale, en respectant les prescriptions légales.

Les soussignés se communiqueront toutes informations utiles ainsi qu'aux actionnaires de la manière prescrite par les dispositions légales applicables à la fusion par absorption.

Le coût de l'opération de fusion sera supporté par la Société Absorbante.

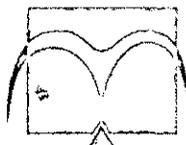
Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires des sociétés appelées à fusionner, six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise du présent projet par chacune des sociétés participant à la fusion.

Les organes d'administration décident de donner tout pouvoir à Joachim Colot et/ou Louise Collin et/ou Julie Decelle ou tout collaborateur/staff de Deloitte Accountancy SRL pour accomplir toutes les formalités relatives à la publication du présent projet de fusion aux Annexes du Moniteur belge.

Louise Collin
Mandataire

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad -- 21/09/2023 -- Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).



Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe

Déposé / Reçu le

Réservé
au
Moniteur
belge



23121128

13 SEP. 2023

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

N° d'entreprise : **0564 809 521**

Nom

(en entier) : **DW PROPERTIES**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société à responsabilité limitée**

Adresse complète du siège : **Drève Pittoresque 43 - 1180 Uccle**

Objet de l'acte : Projet de fusion par absorption - Pouvoirs

Le 07 septembre 2023, l'organe d'administration des sociétés DW PROPERTIES SRL et GV DISTRIBUTIE SRL ont établi, d'un commun accord, le projet de fusion par absorption conformément à l'article 12 :50 du Code des sociétés et des associations.

Dans la mesure où la société à responsabilité limitée DW PROPERTIES, société absorbante, détient l'intégralité des actions de la société à responsabilité limitée GV DISTRIBUTIE, société absorbée, il est fait application des articles 12 :7 et 12 :50 à 12 :58 du Code des sociétés et des associations, qui prévoient notamment la rédaction d'un projet de fusion simplifiée.

1. Identification des sociétés appelées à fusionner

A. DW PROPERTIES SRL, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0564.809.521, RPM Bruxelles, francophone ;

Ci-après dénommée la « Société Absorbante ».

B. GV DISTRIBUTIE SRL, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0533.965.796, RPM Bruxelles, néerlandophone.

Ci-après dénommée la « Société Absorbée ».

La Société Absorbante et la Société Absorbée sont conjointement dénommées les « Parties ».

2. Déclaration préalable

Les Parties déclarent que l'organe d'administration des sociétés participant à la fusion ont décidé de rédiger un projet de fusion (simplifiée) qu'ils soumettront à leurs actionnaires respectifs, conformément aux articles 12 :50 et suivants du Code des sociétés et des associations, de telle sorte que les droits et obligations de la Société Absorbée, suite à sa dissolution sans liquidation, soient transférés à la Société Absorbante, qui est déjà détentrice de tous les titres émis par la Société Absorbée, auxquels sont attachés un droit de vote à l'assemblée générale.

3. Mentions légales

3.1. Forme, dénomination, objet et siège des sociétés appelées à fusionner

A. Société Absorbée :

- GV DISTRIBUTIE, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0533.965.796, RPM Bruxelles, néerlandophone.

- Objet :

De vennootschap heeft als doel alle verrichtingen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op de uitbating van een winkel met verschillende afdelingen en van een supermarkt en houdt onder andere in, aankoop en verkoop, import, export in groothandel, semi-groothandel en kleinhandel van vervaardigde producten, voeding in het algemeen, ingezouten voedingswaren in het algemeen, vlees, vers en diepvriesvlees, wild en gevogelte, vis, patisserie, margarine, boter en andere melkproducten, fruit, groenten, blikken in het algemeen, confectie in het algemeen, hoedenwaren in het algemeen, lederwaren, naaigoed, mode artikelen, schoenen in het algemeen, schoenmakerij, boekhandel, papierhandel, bazarartikelen en ijzerhandel, speelgoed, juwelen en valse juwelen, horlogerie, tabak en rookartikelen, parfumerie, cadeauartikelen, aardewerkproducten en glasartikelen, drogisterij in het algemeen, reinigingsproducten in het algemeen,

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad -- 21/09/2023 -- Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

elektriciteit in het algemeen, elektrisch huishoudapparatuur, radio's, televisies en bijhorigheden, meubels en inrichtingsartikelen, gereedschap in het algemeen, alle kunstmatige en natuurlijke bloemen en in het algemeen, alle artikelen verkocht in een winkel met verschillende afdekkingen.

Deze heeft eveneens als doel, zowel in België als in het Buitenland, voor eigen rekening of voor rekening van derden, alle types van marketingprestaties, marktonderzoeken, logistiek centrum, beheer van promotieacties ten dienste van de distributie en bedrijven hierin inbegrepen via communicatiemiddelen, het adviseren en vormen in management, verkoop en marketing.

Ze mag het beheer van alle titelsportfolio verzekeren alsook het nemen van een participatie onder welke vorm ook in alle bedrijven en vennootschappen, het kopen en verkopen van een handelsfonds, de controle en het beheer van elke vennootschap.

De vennootschap mag, via aanbreng, overdracht, onderschrijving, participatie, fusie, of door aankoop, verkoop of ruil van elke roerende waarde of via een totale andere manier zich interesseren in alle vennootschappen, bedrijven of associaties waarvan het maatschappelijk doel analoog, connexe of gewoon nuttig is voor de realisatie van heel of deel van haar maatschappelijk doel.

De vennootschap heeft nog als maatschappelijk doel alle activiteiten die betrekking hebben op het roerend (waardes in portfolio, titels, en andere) en onroerend patrimonium beheer in de brede zin gezien, hier inbegrepen de activiteit van goederenhandelaar, via haar eigen of door tussenkomst van een andere natuurlijke of rechtspersoon of mits deelname met derden, in België of in het Buitenland, zoals de aankoop, verkoop, de huur, de bouw, de herstelling, het productief maken, de ruil, de inrichting, de verfraaiing van alle gebouwde of niet gebouwde roerende en onroerende goederen, deze lijst is verklarend doch niet beperkend.

De vennootschap mag uiteindelijk alle commerciële, industriële, financiële, roerende en onroerende verrichtingen uitvoeren, die rechtstreeks of onrechtstreeks, in geheel of gedeeltelijk, betrekking hebben op hun maatschappelijk doel of die van nature uit zijn realisatie of ontwikkeling vergemakkelijken.

De vennootschap mag eveneens de functies van bestuurder of vereffenaar van andere vennootschappen uitoefenen, ze mag zich borg stellen voor andermans.

Deze opsomming is verklarend doch niet limitatief.

In het geval de verrichting van bepaalde handelingen zou onderworpen zijn aan voorafgaande voorwaarden inzake toegang tot het beroep, zal de vennootschap haar optreden, wat betreft de verrichting van deze handelingen, aan de vervulling van deze voorwaarden ondergeschikt maken.

Traduction libre :

La société a pour objet toutes les opérations se rapportant directement ou indirectement à l'exploitation d'un magasin à rayons et d'un supermarché et comprenant notamment l'achat et la vente, l'importation, l'exportation en gros, demi-gros et en détail de produits manufacturés, d'alimentation en général, de denrées alimentaires en général, de viande, de viande fraîche et congelée, de gibier et de volaille, de poisson, de pâtisserie, de margarine, de beurre et d'autres produits laitiers, de fruits, de légumes, de conserves en général, de prêt-à-porter en général, de chapeaux en général, de maroquinerie, d'articles de couture, d'articles de mode, de chaussures en général, de cordonnerie, de librairie, de papeterie, d'articles de bazar et de quincaillerie, de jouets, de bijouterie et fausse bijouterie, d'horlogerie, de tabac et d'articles pour fumeurs, de parfumerie, d'articles cadeaux, d'articles de faïence et en verre, de droguerie en général, de produits d'entretien en général, d'électricité en général, d'appareils électroménagers, de radios, de télévisions et d'accessoires, de meubles et d'articles d'ameublement, d'outillage en général, de toutes fleurs artificielles et naturelles en général, ainsi que de tous les articles vendus dans un magasin à plusieurs secteurs.

Elle a également pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, de fournir tous types de services de marketing, d'études de marché, de centre logistique, de gestion de campagnes promotionnelles au service de la distribution et des entreprises, y compris par le biais d'outils de communication, de conseil et de formation en gestion, vente et marketing.

Elle peut assurer la gestion de tous portefeuilles de titres ainsi que la prise de participation sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés et entreprises, l'achat et la vente d'un fonds de commerce, le contrôle et la gestion de toute société.

La société peut, par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, ou par voie d'achat, de vente ou d'échange de toute valeur mobilière ou par tout autre moyen, s'intéresser à toutes sociétés, entreprises ou associations dont l'objet est analogue, connexe ou simplement utile à la réalisation de tout ou partie de son objet.

La société a également pour objet toutes les activités liées à la gestion du patrimoine mobilier (valeurs de portefeuille, titres, et autres) et immobilier au sens large, y compris l'activité de marchand de biens, par elle-même ou par l'intermédiaire d'une autre personne physique ou morale ou moyennant une participation avec des tiers, en Belgique ou à l'étranger, telles que l'achat, la vente, la location, la construction, la réparation, la mise en exploitation, l'échange, l'ameublement, la décoration de tous biens mobiliers et immobiliers bâtis ou non bâtis, cette énumération étant informative et non exhaustive.

La société peut, en outre, faire toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières qui se rattachent directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à son objet ou qui, par leur nature, en facilitent la réalisation ou le développement.

La société peut également exercer les fonctions d'administrateur ou de liquidateur d'autres sociétés, elle peut se porter caution pour autrui.

Cette énumération est informative et non exhaustive.

Si l'accomplissement de certains actes est soumis à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera ses actes à la réalisation de ces conditions en ce qui concerne l'accomplissement de ces actes.

B. Société Absorbante :

- DW PROPERTIES SRL, dont le siège est situé à 1180 Uccle, Drève Pittoresque 43, immatriculée à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0564.809.521, RPM Bruxelles, francophone.

- Objet :

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger :

1. L'achat, la vente, la gestion, la location et la prise en location, donner ou prendre en leasing, construire ou faire construire, faire la promotion, le développement de projet, réparer ou entretenir tous biens immobiliers, les outiller et les équiper, gérer et valoriser tous biens immobiliers, directement ou en tant qu'intermédiaire ; l'intermédiation d'hypothèques, des ventes et des assurances. Elle a également pour objet l'acquisition, la possession ou l'octroi de droits réels sur les biens immobiliers, et notamment l'emphytéose, le droit de superficie et l'usufruit.

2. L'exécution de tous travaux, tant en entreprise principale qu'en sous-traitance, se rapportant à : des gros-œuvres, les constructions générales et la construction de four et de cheminée, les travaux de démolition, les travaux d'électricité, de jointoiments, les travaux de toit et d'isolation contre l'humidité, l'isolation thermique et sonore, le recouvrement de sol et le revêtement mural, les travaux de plâtrage, les travaux de restauration, les travaux en pierre bleue et marbre, les travaux de charpenterie et de menuiserie et de menuiserie métallique, les travaux de peinture et de tapissage, installations particulières, les travaux de construction générale et de génie civil, le recouvrement de toiture et la construction de toiture, les autres travaux et activités en matière de construction, les travaux d'isolation, le placement de stores et de pare-soleil, le placement de menuiserie intérieure et extérieure en bois ou en matière synthétique : portes, fenêtres, chambranles, escaliers, placards, cuisines équipées, l'aménagement de magasin ; le placement des cloisons amovibles ou non, le recouvrement de murs, plafonds, etc., en bois ou en matière synthétique ; la finition de plancher et les revêtements muraux ; la peinture et la vitrerie ; les autres activités relatives à la finition des bâtiments ; l'intermédiation dans le commerce du bois et des matériaux de construction ; la fourniture et le placement d'air conditionné ; le sablage ; les travaux de peinture ; la construction générale ; les panneaux solaires ; le nettoyage de terrains à bâtir ; les travaux d'installation électrotechniques ; la surveillance des travaux de construction (gros-œuvre, installation, finition et autres).

La société peut hypothéquer ses immeubles et mettre en gage tous ses autres biens y compris son fonds de commerce.

Elle peut également - en fonction de ses intérêts propres - se porter caution ou accorder son aval pour tous prêts ou engagements quelconques tant pour elle-même que pour tous tiers-particuliers, y compris les gérants, les associés, le personnel et les préposés de la société.

Elle peut se porter caution et donner toute sûreté personnelle ou réelle en faveur de toute personne ou société liée ou non.

La société a également pour objet, pour compte propre, en Belgique et à l'étranger :

- toutes opérations généralement quelconques se rapportant directement ou indirectement à l'architecture, la rénovation, la conception, l'aménagement et la décoration d'intérieur et notamment l'achat, la vente, la fabrication, la diffusion et le commerce en général de tous articles se rapportant à l'aménagement et à la décoration, du mobilier ancien et contemporain, d'objet de décoration, de même que l'établissement, la vente et la réalisation de plans de projets d'architecture d'intérieur ;

- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'importation, l'exportation, la représentation, le commerce en gros, demi-gros et détail, la fabrication, la réparation, l'entretien de tout mobilier et objet décoratif, l'ameublement intérieur, les tissus d'ameublement ainsi que la tapisserie ;

- tous travaux d'étude, de consultance ainsi que toute réalisation en matière de décoration d'intérieur, d'illustration, de conception de maquettes ;

- la gestion de bureaux d'étude, de bureaux de dessin en matière de design de meubles ou d'aménagement intérieur - la réalisation de projets de design mobilier et d'aménagement d'intérieur ;

- dispenser des conseils en matière immobilière, d'investissements, de promotion, de lotissement, étude de faisabilité et d'assistance administrative, d'effectuer toute estimation, évaluation ou expertise mobilière ou immobilière ;

- toutes les opérations relatives aux biens immobiliers et aux droits réels immobiliers, telles que la location-financement de biens immobiliers aux tiers, l'achat, la vente, l'échange, la construction, la transformation, la rénovation, l'entretien, la gestion, la location sous toutes ses formes (mise en location, prise en location), le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers ;

- l'importation, exportation, commerce de gros et de détail et placement d'articles en matières plastiques ou produit synthétique, et en matériaux de construction ;

- toutes coordinations de chantiers ainsi que le suivi des relations avec les professionnels du bâtiment ;

- l'établissement et la vérification des bordereaux et des états d'avancement de chantier ;

- l'aménagement de jardin, de surface de jeux ou d'aires de loisirs ;

- la publication d'articles se rapportant, directement et/ou indirectement, à l'ensemble des matières susvisées.

Cette énumération est exemplative et nullement limitative.

Au cas où la prestation de certains actes serait soumise à des conditions préalables d'accès à la profession, la société subordonnera son action, en ce qui concerne ces prestations, à la réalisation de ces conditions.

La société peut d'une façon générale, accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, soit pour son compte, soit pour le compte de tiers, se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter directement ou indirectement, entièrement ou partiellement la réalisation.

La société peut exercer toutes fonctions et mandats et s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans toutes autres affaires, entreprises, associations ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou connexe au sien ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des ressources ou à faciliter l'écoulement des services et produits.

Seule l'assemblée générale des associés a qualité pour interpréter cet objet.

L'objet de la Société Absorbante est rédigé de manière suffisamment large afin d'englober les activités encore réellement exercées par la Société Absorbée, à savoir la détention d'un patrimoine immobilier.

3.2. Date à partir de laquelle les opérations de la Société Absorbée sont considérées du point de vue comptable et fiscal comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante

Tout le patrimoine de la Société Absorbée, tant les droits que les obligations, est transféré à la Société Absorbante sur la base des comptes annuels clôturés au 30 juin 2023, et toutes les opérations de la Société Absorbée sont considérées du point de vue comptable et fiscal comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante avec un effet rétroactif à compter du 1er juillet 2023.

Sous l'angle du droit comptable, il en résulte que tous les éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée sont repris dans la comptabilité de la Société Absorbante à la valeur pour laquelle ils apparaissaient dans la comptabilité de la Société Absorbée, conformément aux articles 3:77 et suivants de l'Arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

3.3. Droits assurés par la Société Absorbante aux actionnaires de la Société Absorbée, qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux porteurs de titres autres que les actions, ou les mesures proposées à leur égard

L'actionnaire unique de la Société Absorbée n'a pas de droit particulier.

A l'exception des actions, la Société Absorbée n'a émis aucun autre titre. En conséquence, il ne doit être accordé aucun droit particulier par la Société Absorbante à l'actionnaire unique de la Société Absorbée.

3.4. Avantages particuliers attribués aux membres des organes d'administration des sociétés appelées à fusionner

Aucun avantage particulier n'est accordé aux organes d'administrations des sociétés appelées à fusionner.

4. Modification des statuts

Etant donné que (i) les statuts de la Société Absorbante ont déjà été mis en conformité avec le Code des sociétés et des associations, et que (ii) l'objet de la Société Absorbante est rédigé de manière suffisamment large afin d'englober les activités encore réellement exercées par la Société Absorbée (à savoir la détention de patrimoine immobilier), il n'y a pas lieu de procéder à une modification des statuts de la Société Absorbante à la suite de la fusion proposée.

5. Patrimoine immobilier

La fusion entraînera notamment le transfert des droits réels immobiliers détenus par la Société Absorbée au profit de la Société Absorbante.

La Société Absorbée est propriétaire, dans un immeuble à appartement, sis à Saint-Gilles, première division, au coin de la Rue Defacqz 79/83 et de la rue Tasson-Snel, cadastré selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale section B, numéro 0343B8P0000, pour une superficie de dix ares un centiares (10a 1ca) d'un espace commercial sis au rez-de-chaussée comprenant :

- en propriété privative et exclusive : la superficie privative totale selon l'acte de base destiné à l'usage de magasins ou bureaux et décrit comme suit dans l'acte de base : « une superficie susceptible de division à usage de magasins ou bureaux avec locaux sanitaires, patio à jouissance privative et différents accès vers la voirie publique. » ;

- en copropriété et indivision forcée : 1.562/10.000ème des parties communes dont le terrain.

6. Mentions fiscales

La présente fusion sera réalisée conformément aux dispositions du Code des sociétés et des associations.

La fusion par absorption répond aux conditions de l'article 211, §1, al. 4 CIR92, et présente des motifs économiques valables tels que requis par l'article 183bis CIR92.

L'opération de fusion est envisagée à la suite de l'acquisition par la Société Absorbante de l'ensemble des titres avec droit de vote de la Société Absorbée. L'objectif de l'opération de fusion s'inscrit dans un processus (i) de centralisation des investissements et activités de la Société Absorbante au sein d'une même structure, ce qui permet d'avoir une vue plus transparente de leurs actifs et (ii) de rationaliser des coûts de gestion à long terme des sociétés appelées à fusionner.

À la suite de l'acquisition de la Société Absorbée par la Société Absorbante, il n'y a plus aucune raison de conserver les deux structures de manière séparée.

Cette opération permettra en outre d'optimiser la gestion, et de réaliser d'importantes économies au niveau de la gestion administrative (TVA, tenue de la comptabilité, etc.).

Réservé
au
Moniteur
belge



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 21/09/2023 - Annexes du Moniteur belge

Dans la mesure où la fusion est effectuée dans le respect du droit des sociétés et est effectuée pour des motifs économiques valables, la fusion sera réalisée en neutralité d'impôt.

Du point de vue des droits d'enregistrement, le transfert des éléments d'actif et de passif de la Société Absorbée bénéficieront de l'exemption prévue aux articles 117§1 et 120, alinéa 3 CDE.

La fusion ne sera pas non plus soumise à la TVA, les articles 11 et 18, § 3 du Code de la TVA étant applicables.

Enfin, les opérations sont justifiées par d'autres motifs que l'évitement des impôts sur les revenus, dans le cadre plus général de l'article 344 §1er du CIR92 et l'évitement des droits d'enregistrements tel que visé par l'article 18 §2 du Code des droits d'enregistrements.

7. Divers

Les Parties s'engagent mutuellement et réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la fusion de la manière telle que présentée ci avant, sous réserve de l'approbation de ce projet par l'assemblée générale, en respectant les prescriptions légales.

Les soussignés se communiqueront toutes informations utiles ainsi qu'aux actionnaires de la manière prescrite par les dispositions légales applicables à la fusion par absorption.

Le coût de l'opération de fusion sera supporté par la Société Absorbante.

Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires des sociétés appelées à fusionner, six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise du présent projet par chacune des sociétés participant à la fusion.

Les organes d'administration décident de donner tout pouvoir à Joachim Colot et/ou Louise Collin et/ou Julie Decelle ou tout collaborateur/staff de Deloitte Accountancy SRL pour accomplir toutes les formalités relatives à la publication du présent projet de fusion aux Annexes du Moniteur belge.

Louise Collin
Mandataire