

**INFORMATIENOTA OVER DE AANBIEDING VAN GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE, AANGEBODEN DOOR ECCO NOVA FINANCE VOOR EEN TOTAAL BEDRAG VAN 1.200.000 EUR IN VERBAND MET DE FINANCIERING VAN DW PROPERTIES BV**

*Dit document is opgesteld door Ecco Nova Finance.*

**DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.**

**Datum van de informatienota: 19/10/2023**

**WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.**

**DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD : DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT ZOU WENSEN**

ECCO NOVA heeft een financieringsvehikel opgezet in overeenstemming met de artikelen 4, 7<sup>o</sup> en 28 van de wet van 18 december 2016 waarin de erkenning van en het toezicht op crowdfunding georganiseerd is en waarin verschillende financiële bepalingen zijn opgenomen ("Crowdfundingwet"). Dit vehikel is de ECCO NOVA FINANCE BV. Dit is een besloten vennootschap met maatschappelijke zetel te 4000 Luik, Clos Chanmurly, 13 en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0758.437.654. ECCO NOVA FINANCE is de tussenpersoon tussen projectontwikkelaars en investeerders en wordt bestuurd en beheerd door ECCO NOVA ten behoeve van deze laatste.

Kandidaat-investeerders die het project van een projectontwikkelaar willen financieren, kunnen dit doen door het sluiten van een overeenkomst met ECCO NOVA FINANCE, op grond waarvan zij het bedrag zullen lenen dat zij van plan zijn de projectontwikkelaar toe te kennen voor de financiering van het project.

Voor elke Fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5<sup>o</sup> van de Crowdfundingwet, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.

Dit aanbod wordt uitgebracht door ECCO NOVA FINANCE en heeft tot doel de projectontwikkelaar DW Properties, hierna de "Projectontwikkelaar" of "DW Properties" genoemd, te financieren.

ECCO NOVA FINANCE en DW Properties zijn een leningsovereenkomst aangegaan die het onderliggend actief van dit aanbod vormt.

**Deel I – Belangrijkste risico's die inherent zijn aan de uitgevende instelling en de aangeboden beleggingsinstrumenten, en die specifiek zijn voor de betrokken aanbieder**

**Beschrijving van de belangrijkste risico's, specifiek voor de betrokken aanbieder, en hun potentieel effect op de uitgevende instelling, de eventuele garant, eventueel onderliggend instrument en de investeerders.**

**1. Risico's die specifiek zijn voor de uitgevende instelling ECCO NOVA FINANCE**

**1.1. Risico op gedeeltelijke of niet volledige terugbetaling van het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of van de contractueel overeengekomen rente in geval van wanbetaling door DW Properties**

De verplichting tot terugbetaling van de lening door ECCO NOVA FINANCE is ondergeschikt aan de uitvoering, door DW Properties, van zijn terugbetalingsverplichting aan ECCO NOVA FINANCE.

Bijgevolg zal ECCO NOVA FINANCE de aan investeerders verschuldigde terugbetalingen doen onder de opschortende voorwaarde dat het eerder de betaling heeft ontvangen van de terugbetalingstermijn (en) die zijn overeengekomen met DW Properties.

Daarom zal, in geval van niet-nakoming van deze opschortende voorwaarde, de terugbetalingsverplichting van ECCO NOVA FINANCE tijdelijk of permanent worden opgeschort zonder dat de Investeerder kan eisen dat hieraan wordt voldaan. Zodoende:

- Als DW Properties het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag gedeeltelijk niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, zal ECCO NOVA FINANCE de investeerder de in de overeenkomst overeengekomen termijn betalen in verhouding tot de gedeeltelijke betaling van het termijnbedrag dat het van DW Properties heeft ontvangen. Deze pro rata zal proportioneel worden berekend, rekening houdend met enerzijds het bedrag van de gedeeltelijke terugbetaling dat ECCO NOVA FINANCE zal hebben ontvangen van DW Properties en anderzijds het termijnbedrag dat ECCO NOVA FINANCE verschuldigd is aan de Investeerder.
- Als DW Properties het aan ECCO NOVA FINANCE verschuldigde termijnbedrag niet terugbetaalt op grond van de tussen hen gesloten leningsovereenkomst, wordt de verplichting van ECCO NOVA FINANCE om de investeerder terug te betalen eenvoudigweg opgeschort tot de uitvoering, door DW Properties, van zijn verplichting jegens ECCO NOVA FINANCE. In het geval dat het in gebreke blijven van DW Properties definitief blijkt te zijn, en zodra het duidelijk is dat aan de opschortende voorwaarde van eerdere terugbetaling van ECCO NOVA FINANCE door DW Properties nooit zal worden voldaan, zal ECCO NOVA FINANCE definitief bevrijd van zijn terugbetalingsverplichting jegens de Investeerder.

**Er bestaat dus een risico dat bij wanbetaling door DW Properties het aan ECCO NOVA FINANCE geleende kapitaal en/of de contractueel overeengekomen rente niet geheel of slechts gedeeltelijk worden terugbetaald. De terugbetaling van het geleende kapitaal en de betaling van de verwachte rente zijn namelijk rechtstreeks afhankelijk van de financiële situatie en in het bijzonder van de solvabiliteit van DW Properties. Dit gevaar is volledig onafhankelijk van ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE.**

Om dit risico te beperken, worden alle verbintenissen van DW PROPERTIES jegens ECCO NOVA FINANCE gegarandeerd door:

- Achterstelling van de vorderingen van een familielid van Sascha Daskal;
- De hoofdelijke en ondeelbare garantie van de heer Daskal van minimaal € 800.000,- en maximaal € 1.200.000,- in hoofdsom vermeerderd met rente en kosten, waarbij de hoogte van de garantieverplichting gelijk is aan die van de fondsenwerving, welk bedrag wordt vastgesteld op de einde van de inschrijvingsperiode.
- De hoofdelijke en ondeelbare garantie van mevrouw Wajsbrodt van minimaal € 800.000,- en maximaal € 1.200.000,- in hoofdsom vermeerderd met rente en kosten, waarbij de hoogte van de garantieverplichting gelijk is aan die van de fondsenwerving, welk bedrag wordt vastgesteld bij de einde van de inschrijvingsperiode

In geval van wanbetaling door DW Properties worden de voorwaarden voor het beëindigen van de lening en de gevolgen voor investeerders beschreven in de artikelen 9.4., 9.5. en 9.6. van de Algemene Gebruiksvoorwaarden van Ecco Nova.

ECCO NOVA en ECCO NOVA FINANCE garanderen of doen geen enkele toezegging van welke aard dan ook met betrekking tot de toekomstige prestaties of solvabiliteit van de projectontwikkelaars.

## **1.2. Risico op geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies als gevolg van insolventie van ECCO NOVA FINANCE**

Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen

van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders in overeenstemming met het bepaalde in punt 9.1, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.

Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.

Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.

## **2. Risico's verbonden aan de aangeboden beleggingsinstrumenten, specifiek voor het betreffende aanbod**

Verschillende factoren kunnen de liquiditeit en solvabiliteit van DW Properties beïnvloeden. Deze risico's worden beschreven in paragraaf 2.1. Dit beleggingsinstrument houdt specifieke risico's in, beschreven in paragraaf 2.2. De mogelijke effecten van deze risico's voor investeerders worden beschreven in paragraaf 2.3.

### **2.1 Specifieke risico's verbonden aan DW Properties**

- Risico's verbonden aan de stijging van de bouwkosten in de vastgoedsector

In 2021 zag de vastgoedsector een stijging van de totale bouwkosten, beïnvloed door de stijging van de prijzen van de grondstoffen die door de sector worden gebruikt (hout, staal of isolatiemateriaal). Deze trend wordt in 2022 geaccentueerd. Volgens de laatste cijfers van de Statbel op 08/09/2023 is de afzetprijnsindex in de bouwnijverheid in het derde kwartaal van 2022 met 0,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. De jaarlijkse inflatie bedraagt 8%. Deze factor kan een impact hebben op de marge van de door DW Properties ontwikkelde projecten.

- Risico's verbonden aan de bouw van vastgoedprojecten door DW Properties

Het plannings- en bouwbudget van een vastgoedproject kan worden beïnvloed door moeilijkheden zoals het stopzetten of vertragen van bouwwerkzaamheden als gevolg van een vertraging of niet-levering door de verschillende beroepsgroepen en/of toeleveranciers in de keten, ontwerp- en/of constructiefouten, bodemverontreiniging, ongunstige weeromstandigheden, gerechtelijke stappen ingesteld door derden etc.

- Risico's verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt

De winstgevendheid van het project en daarmee de terugbetalingscapaciteit van de projectontwikkelaar werd vastgesteld op basis van een redelijke schatting van de verkoopprijs(en) van het (de) betrokken project(en) in de huidige context van afnemende vraag en stabilisatie van de prijzen van nieuwe en/of energiezuinige goederen. De werkelijke winstgevendheid zal daarom afhangen van de toekomstige ontwikkeling van de vastgoedmarkt, die kan worden beïnvloed door externe elementen zoals veranderingen in de rentetarieven.

- Risico's verbonden aan de stijging van rentevoeten

Na jaren van bijzonder gunstige financieringsvoorwaarden in een context van nul- of zelfs negatieve referentierentes, zien we al enkele maanden een significante opwaartse trend in de rentevoeten. Deze renteverhoging heeft voor de projectontwikkelaar een dubbele impact:

1. Directe impact op de marge van de Projectontwikkelaar: De nettomarge van de projectontwikkelaar wordt rechtstreeks beïnvloed door de financiële kosten die voortvloeien uit zijn verschillende schulden, zowel jegens zijn bevoorrechte als concurrente schuldeisers.

Deze financiële kosten werden geschat op basis van de huidige financieringsvoorwaarden en op redelijke veronderstellingen met betrekking tot de bouw- en verkoopduur.

In het geval van een verlenging van de bouw- en/of verkoopperiode zouden de financiële kosten stijgen en mogelijk het vermogen van de projectontwikkelaar om aan zijn verschillende financiële verplichtingen te voldoen ondermijnen.

Dit effect is des te belangrijker naarmate het schuldenniveau van de projectontwikkelaar hoog is.

2. Impact op verkoop: De stijging van de rente heeft ook invloed op de koopkracht en/of de rendementsdoelstellingen van potentiële kopers van de eenheden die binnen het raamwerk worden verkocht.

- Risico's verbonden aan de andere vastgoedprojecten van DW Properties

Naast de 4 projecten waarop dit bod betrekking heeft (zie Deel III.B Reden van het bod), is DW Properties ook actief op andere vastgoedprojecten, met een voorraad gebouwen bestemd voor verkoop van € 11.999.261,23. Ook deze andere vastgoedprojecten zijn onderhevig aan dezelfde risico's als hierboven opgesomd.

DW Properties bevindt zich ook in de prospectiefase voor andere projecten en zou ontwikkelingskosten kunnen maken voor nieuwe projecten waarvoor tot nu toe geen informatie beschikbaar is.

- Risico's gerelateerd aan andere activiteiten van DW Properties

Naast vastgoedontwikkeling is DW Properties ook actief in het bezit van onroerend goed (commerciële ruimtes) en de aan- en verkoop van kunstwerken, activiteiten waar ook andere risico's aan verbonden zijn zoals verhuurleegstand (het houden van vastgoed) en eventuele kapitaalverlies (aankoop-verkoopactiviteit van kunstwerken).

- Risico's met betrekking tot betrokken partijen

Het is mogelijk dat een leverancier, onderaannemer, verzekeraar, klant of welke andere belanghebbende partij van dan ook, zijn afspraken niet nakomt en niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Ook is het mogelijk dat, ondanks de toegepaste zorgvuldigheid bij de totstandkoming van de verschillende overeenkomsten en contracten met betrekking tot de vastgoedpromoties, er een meningsverschil ontstaat.

In dergelijke gevallen wordt er alles aan gedaan om de impact op de exploitatie van de vastgoedpromotie te beperken. Desalniettemin zou dit de financiële prestaties van DW Properties kunnen beïnvloeden en dientengevolge de terugbetalingscapaciteit.

- Verzekering met niet-verzekerde risico's

Voor de vastgoedontwikkelingen van DW Properties is een bepaald aantal verzekeringen afgesloten. Toch kunnen niet alle risico's gerelateerd aan de vastgoedpromoties verzekerd worden. Natuurrampen bijvoorbeeld, terroristische aanslagen en oorlogen zijn niet verzekeraar. Bovendien biedt de verzekering mogelijk geen complete dekking voor specifieke risico's.

Daarnaast kunnen ontwikkelingen op het gebied van verzekeringen van invloed zijn op de hoogte van de verzekeringspremies en de verzekeraarbaarheid van risico's. Dit kan de financiële positie van DW Properties negatief beïnvloeden. Ook bestaat er het risico van schade die omvangrijker is dan de dekkingsgraad van de verzekering of waarvan een vertraging in de schadeclaim tot een vertraging of zelfs annulering van de terugbetaling zou kunnen leiden.

- Risico's met betrekking tot de schuldenlasten van DW Properties

Op 30/08/2023 bedraagt de schuldenlast van 35.562.359,96 euro, ofwel 76% van de totale balans. De voorzieningen voor risico's en verplichtingen zijn geboekt voor een waarde van 4.387.923,81 euro, ofwel 9% van de totale balans. Het percentage eigen vermogen is daarmee 14%.

Voor alle projecten van DW Properties is een financieel plan opgesteld waaruit blijkt dat zij in staat zijn de verschillende schulden met de verwachte inkomsten terug te betalen. Het risico bestaat dat de inkomsten van DW Properties niet zo hoog zullen zijn als verwacht en dat DW Properties niet in staat zal zijn de terugbetaling van haar verschillende aangegane schulden te voldoen.

De vervaldagen van de verschillende aangegane schulden zijn gepland op basis van de verwachte tijdschema's van de verschillende projecten. Het risico bestaat echter dat de looptijd van een of meer leningen tot een liquiditeitsrisico voor DW Properties leidt.

## **2.2 Belangrijkste risico's verbonden aan het aangeboden beleggingsinstrument**

- Bullet lening

Het aangeboden beleggingsinstrument is een gestandaardiseerde lening van het type "bullet", wat betekent dat het kapitaal aan het einde van de lening (in fine) volledig wordt terugbetaald. Dit type aflossing houdt een hoger risico in dan een lening met constante aflossing.

- Gebrek aan diversificatie

Voor zover de beleggingsinstrumenten alleen gekoppeld zijn aan de prestaties van de vennootschap DW Properties, profiteren de houders van de schuldvorderingen met betrekking tot dit aanbod niet van de bescherming die wordt geboden door een beleggingsdiversificatiebeleid. Daarom wordt u aangeraden om slechts bedragen uit te lenen die een fractie zijn van uw beschikbare spaargeld om uw risico te minimaliseren en door uw leningen zoveel mogelijk te diversifiëren.

- Mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling

DW Properties beschikt over de optie om de lening geheel of gedeeltelijk vroegtijdig terug te betalen.

Deze -gehele of gedeeltelijke- vervroegde aflossing kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum waarop de door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar geleende gelden zijn overgedragen en op voorwaarde dat alle vervallen betaaltermijnen op tijd en volledig zijn gehonoreerd. De inwerkingstelling, door de projectontwikkelaar, van deze vervroegde aflossingsclausule zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de ontwikkelaar de vervroegde terugbetaling van de lening heeft ontvangen die haar is toegezegd.

DW Properties is bovendien een herinvesteringsvergoeding verschuldigd ten bedrage van 3 maanden rente, berekend over het terugbetaalde bedrag tegen de in Deel IV. A. 6 vermelde rentevoet. Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Verplichting tot vervroegde terugbetaling

De Projectontwikkelaar zal de verplichting hebben om het kapitaal gedeeltelijk vooraf terug te betalen bij het verstrijken van de verkoopakte van elke laatste wooneenheid van de 4 gefinancierde projecten (zie Deel III. B – Redenen voor het bod), onder voorbehoud van de vrijgave van ING hypotheekregistraties. Het in het kader van elk van deze verkopen vervroegde terug te betalen bedrag wordt vastgesteld op 300.000 euro.

De toepassing door DW Properties van deze clausule inzake vervroegde aflossing zal ertoe leiden dat ECCO NOVA FINANCE hetzelfde bedrag aan de Investeerders terugbetaalt zodra ECCO NOVA FINANCE van de Projectontwikkelaar de vervroegde aflossing van de door haar verstrekte lening heeft ontvangen.

Een tussentijdse daling van de rentetarieven zou kunnen resulteren in gemiste kansen en onbetaalde rente zou een winstderving vormen.

- Risico's verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en beperkingen op overdrachten

De wederverkoop van de gestandaardiseerde lening is zeer onzeker. Ecco Nova organiseert geen secundaire markt. Het is aan de investeerders om indien nodig zelf een koper te vinden. Er is geen vooraf gedefinieerde evaluatiemethode. De geleende bedragen worden geïmmobiliseerd tot het einde van de lening, er kan geen vervroegde terugbetaling worden geclaimd

**2.3. Deze risico's kunnen de solvabiliteit en de liquiditeit van de uitgever beïnvloeden waardoor de investeerders worden blootgesteld aan de volgende potentiële effecten:**

- Risico van gedeeltelijk of volledig verlies van kapitaal
- Risico op vertraagde terugbetaling van kapitaal
- Risico van wanbetaling of uitgestelde rentebetalingen
- Elke stijging van de rentevoet tijdens de periode waarin de geïnvesteerde middelen worden vastgehouden kan leiden tot verlies van kansen

**Het is raadzaam om slechts een fractie van uw beschikbare spaargeld uit te lenen.**

De door Ecco Nova uitgevoerde insolventieanalyse geeft DW Properties een risiconiveau 4 op een schaal van 1 tot 5. De details van deze score zijn terug te vinden in de bijlage bij deze informatienota.

**Deel II – Informatie over de uitgevende instelling en de aanbieder van de beleggingsinstrumenten**

**A. Identiteit van de uitgevende instelling**

1°	Naam van de vennootschap	Ecco Nova Finance
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0758.437.654
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13, 4000 LUIK
	Website	Niet van toepassing
2°	Beschrijving van de activiteiten van de uitgevende instelling;	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7 ° van de wet van 18 december 2016. In deze wet is de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse bepalingen inzake financiën geregeld. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van de wet van 18 december 2016. De rol van Ecco Nova Finance is het verstrekken van leningen aan projectontwikkelaars op basis van ingezamelde fondsen van

		<p>investeerders die zelf bepalen welke projectontwikkelaar ze willen financieren. Het rendement op hun investering is uitsluitend overeenkomstig het rendement dat de projectontwikkelaar biedt met de lening die door het vehikel wordt verstrekt.</p> <p>Elke lening toegekend aan dezelfde projectontwikkelaar wordt in een apart compartiment ondergebracht in het vermogen van Ecco Nova Finance, zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B. Ecco Nova Finance laat geen enkele risicomutualisatie toe tussen de verschillende leningen die het verstrekt en ze mag niet worden verward met een instelling voor collectieve belegging zoals Mutual Funds (GBF) of Beleggingsvennootschap met Veranderlijk Kapitaal (BEVEK).</p>
3°	De identiteit van de personen die meer dan 5% van het kapitaal van de uitgevende instelling in bezit hebben, en de omvang (uitgedrukt als percentage van het kapitaal) van de deelnemingen in hun bezit;	Ecco Nova BV bezit 100% van het vermogen van de uitgevende instelling.
4°	<p>Betreffende de verrichtingen tussen de uitgevende instelling en de sub 3° bedoelde personen en/of andere verbonden partijen die geen aandeelhouder zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de aard en omvang van alle transacties die, afzonderlijk of samen, van wezenlijk belang zijn voor de uitgevende instelling. Wanneer de transacties niet op marktconforme wijze zijn afgesloten, verklaren waarom. Voor lopende leningen, met inbegrip van garanties van ongeacht welke vorm, het uitstaande bedrag vermelden;</li> <li>- het bedrag of het percentage dat de betrokken transacties in de omzet van de uitgevende instelling vertegenwoordigen;</li> </ul> <p>of een passende negatieve verklaring;</p>	Geen.
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van de uitgevende instelling (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	<p>De heer Pierre-Yves Pirlot: bestuurder</p> <p>De heer Quentin Sizaïre: bestuurder en vaste vertegenwoordiger</p>
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door de uitgevende instelling of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	Er werd geen vergoeding betaald, voorzien of geboekt voor de personen bedoeld in 5°.
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en	De personen bedoeld in 5° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.

	beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerde partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	Niet van toepassing

### B. Financiële informatie over de uitgevende instelling

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	Deze jaarrekening betreffende boekjaar 2021 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
2°	Verklaring door de uitgevende instelling dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming Ecco Nova Finance bevestigt dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	Op 30/09/23, verklaart de onderneming Ecco Nova Finance dat :  - haar eigen vermogen 5.000 € bedraagt, zijnde haar startkapitaal, dat vrij beschikbaar is ; - haar schuldenlast 51.752.683 € bedraagt.
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	Geen

### C. Identiteit van de aanbieder

1°	Handelsnaam	Ecco Nova
	Rechtsvorm	BV
	Ondernemingsnummer	BE.0649.491.214
	Land van herkomst	België
	Adres	Clos Chanmurly 13 4000 Luik
	Website	www.econova.com
2°	Beschrijving van de eventuele relatie tussen de aanbieder en de uitgevende instelling	Ecco Nova Finance is het financieringsvehikel van ECCO NOVA, zoals gedefinieerd in artikel 4, 7° van de wet van 18 december 2016. Deze wet regelt de erkenning en de afbakening van crowdfunding en houdende diverse



		bepalingen inzake financiën. Ecco Nova Finance wordt bestuurd en beheerd door Ecco Nova in het belang van investeerders, in overeenstemming met artikel 28, §1 van dezelfde wet.
--	--	--

**D. Beschrijving van het onderliggend actief**

**1° Beschrijving van het onderliggend actief**

ECCO NOVA FINANCE en DW Properties zijn een leningscontract aangegaan dat het onderliggend actief vormt van deze aanbieding. De door ECCO NOVA FINANCE aan DW Properties verleende hoofdsom zal gelijk zijn aan de som van de verleende bedragen aan ECCO NOVA FINANCE door investeerders, welke hebben ingeschreven op de aanbieding; dit bedrag heeft een maximale hoogte van € 1.200.000.

**2° Identiteit van het onderliggend actief**

1°	Handelsnaam	DW Properties				
	Rechtsvorm	BV				
	Ondernemingsnummer	0564.809.521				
	Land van herkomst	België				
	Adres	Drève Pittoresque 43 1180 Uccle				
	Website	/				
2°	Beschrijving van de activiteiten van het onderliggend actief	DW Properties is een onderneming actief in de vastgoedsector, vastgoedrenovatie, vastgoedbezit (commerciële ruimtes) en de aan- en verkoop van kunstwerken.				
3°	Identiteit van personen die meer dan 5% van het kapitaal van de onderliggende waarde bezitten en de hoogte (als percentage van het kapitaal) van de aandelen die zij bezitten	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">% aandelen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">ARC ESTATE</td> <td style="text-align: center;">100%</td> </tr> </tbody> </table>	% aandelen		ARC ESTATE	100%
% aandelen						
ARC ESTATE	100%					
4°	Met betrekking tot de verrichtingen die zijn gesloten tussen het onderliggend actief en de personen bedoeld in 3° en / of andere verbonden personen dan aandeelhouders: - de aard en het bedrag van alle betrokken transacties die - afzonderlijk of als geheel beschouwd - belangrijk zijn voor het onderliggend actief. Als transacties niet tegen marktvoorwaarden zijn afgerond, leg dan uit waarom. Geef in het geval van uitstaande leningen, inclusief garanties van welke aard dan ook, het uitstaande bedrag aan; - het bedrag of percentage waarvoor de betreffende transacties de omzet van de onderliggende waarde invoeren; of een passende negatieve verklaring	Geen				
5°	Identiteit van de leden van het wettelijk bestuursorgaan van het onderliggend actief (vermelding van de permanente vertegenwoordigers in het geval van bestuurders of managers die rechtspersonen zijn), de leden van het	Daphné Wajsbroet: bestuurder				

	directiecomité en de leden van de organen belast met het dagelijks bestuur	
6°	Met betrekking tot het laatste volledige boekjaar, totaalbedrag van de bezoldigingen van de onder 5° bedoelde personen, en totaalbedrag van de door het onderliggend actief of haar dochterondernemingen gereserveerde of vastgestelde bedragen voor de betaling van pensioenen of soortgelijke uitkeringen, of een passende negatieve verklaring;	€ 200.000,04 over het boekjaar 2022
7°	Voor de sub 5° bedoelde personen, vermelding van elke veroordeling als bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 op het statuut van en het toezicht op kredietinstellingen en beursvennootschappen, of een passende negatieve verklaring;	De personen bedoeld in 5 ° zijn niet onderworpen aan enige veroordeling bedoeld in artikel 20 van de wet van 25 april 2014 betreffende het statuut van en de controle van kredietinstellingen en beursvennootschappen.
8°	Beschrijving van de belangenconflicten tussen de uitgevende instelling en de sub 3° tot 5° bedoelde personen, of met andere verbonden partijen, of een passende negatieve verklaring	Er bestaat geen belangenconflict tussen de uitgevende instelling en de personen bedoeld in 3°, 5° of andere gerelateerd partijen.
9°	In voorkomend geval, identiteit van de commissaris.	/

## 2. Financiële informatie over het onderliggend actief

1°	Indien de jaarrekening van één of van beide boekjaren niet is geauditeerd conform artikel 13, §§ 1 of 2, 1°, van de wet van [...] 2018, de volgende vermelding: <i>“Deze jaarrekening betreffende boekjaar XX zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.”</i>	De jaarrekening betreffende de boekjaren 2021 en 2022 zijn niet geauditeerd door een commissaris en evenmin aan een onafhankelijke toetsing onderworpen.
2°	Verklaring door het onderliggend actief dat het werkkapitaal naar haar oordeel toereikend is om aan haar huidige behoeften <b>voor de volgende twaalf maanden</b> te voldoen of, indien dit niet het geval is, hoe zij in het benodigde extra werkkapitaal denkt te voorzien;	De onderneming DW Properties verklaart dat, vanuit haar standpunt, haar netto werkkapitaal toereikend is met het oog op haar verplichtingen voor de komende twaalf maanden.
3°	Overzicht van de kapitalisatie en de schuldenlast (met specificatie van schulden met en zonder garantie en van door zekerheid gedekte en niet door zekerheid gedekte schulden) van uiterlijk 90 dagen vóór de datum van het document. De schuldenlast omvat ook indirecte en voorwaardelijke schulden;	De onderneming DW Properties verklaart dat haar eigen vermogen € 6.542.854,96 en haar schuldenlast € 35.562.359,96 bedraagt op 31/08/2023. De schulden zijn als volgt verdeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 173 - Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden : € 18.744.238,08</li> <li>• 174 – Overige leningen : € 9.174.970,77</li> <li>• 178 – Garanties ontvangen in contanten :€ 44.670 ;</li> <li>• 42/48 – Schulden op ten hoogste 1 jaar : € 6.773.007,96.</li> </ul> Deze schulden zijn als volgt verdeeld : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 42 – Schulden van meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen : € 344.986,01</li> <li>○ 43 – Financiële schulden :€ 3.727.402,28</li> <li>○ 44 - Handelsschulden :€ 328.401,63</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 45 – Fiscale, loon- en sociale schulden : € 242.925,73</li> <li>○ 47/48 – Overige schulden : € 2.129.292,31</li> </ul> <p>492/3 – Regularisatie rekening: € 285.473,15</p>
4°	Beschrijving van elke significante wijziging in de financiële of commerciële situatie die zich heeft voorgedaan na het einde van het laatste boekjaar waarop de sub 1° hierboven bedoelde jaarrekening betrekking heeft, of een passende negatieve verklaring.	<p>Fusie door overname op 13/09/23 van de BV GV DISTRIBUTED door DW PROPERTIES BV</p> <p>Fusie door overname op 13/09/23 van de NV MALO door DW Properties BV.</p> <p>Deze twee aktes zijn bij deze nota gevoegd.</p>

### Deel III - Informatie over de aanbieding van beleggingsinstrumenten

#### A. Beschrijving van de aanbieding

1°	Maximumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	€ 1.200.000
2°	Minimumbedrag waarvoor de aanbieding wordt verricht	€ 800.000
	Minimaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 500
	Maximaal bedrag van inschrijving per investeerder	€ 50.000
3°	Totale prijs van de aangeboden beleggingsinstrumenten	<p>Specifiek voor elke investeerder, tussen € 500 en € 50.000 per schijf van € 500.</p> <p>De betaling moet worden uitgevoerd op het moment van de uitgifte van het beleggingsinstrument. De betalingsinstructies worden op het moment van de online inschrijving naar de investeerder gestuurd.</p> <p>De fondsen worden op een speciale rekening bewaard totdat aan de opschortende voorwaarden, zoals opgenomen in deel V, voldaan is.</p> <p>In het geval van overinschrijving, behoudt de uitgevende instelling zich het recht voor om de schuldvorderingen te annuleren die boven het te financieren bedrag (1.200.000 euro) tot stand zijn gekomen.</p> <p>Annuleringen van vorderingen gebeurt op basis van volgorde van inschrijvingen (wie het eerst komt, die het eerst maalt).</p> <p>In geval van annulering zullen het investeringsbedrag en administratieve kosten indien deze al zijn overgemaakt, worden terugbetaald aan de investeerder.</p>
4°	Tijdschema van de aanbieding	

	Openingsdatum van het aanbod	20/10/2023 12.00 uur 's middags
	Sluitingsdatum van het aanbod	05/11/2023 23.59 uur  In het geval een of meerdere investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van het aanbod, behoudt Ecco Nova zich het recht voor om het aanbod tijdelijk te heropenen om deze mogelijke annuleringen te compenseren.  Indien de slaagdrempel niet werd bereikt op 05/11/23 23.59 uur, zullen de opgehaalde middelen worden terugbetaald aan de investeerders.  De aanbieding wordt vroegtijdig afgesloten als het maximumbedrag voor deze datum is bereikt.
	Datum van uitgifte van de beleggingsinstrumenten	De beleggingsinstrumenten worden uitgegeven op de dag van de inschrijving van iedere investeerder
5°	Kosten ten laste van de investeerder	Er zijn geen beheersvergoedingen verschuldigd.

## **B. Redenen voor de aanbieding**

### **1° beschrijving van het vooropgestelde gebruik van de ingezamelde bedragen;**

Deze fondsenwerving zal de werkzaamheden van 4 vastgoedrenovatieprojecten in Brussel gedeeltelijk financieren.

- 1) Gelegen in de aangename Kasteleinswijk van Brussel, in het hart van Elsene, bestaat het vastgoedproject 'Amerikaansestraat' uit de aankoop en renovatie van een gebouw bestaande uit een handelszaak en 3 wooneenheden, gevolgd door herverkoop van wooneenheden en handelszaken ( of herfinanciering daarvan);
- 2) Gelegen in Schaarbeek, vlakbij het Universitair Ziekenhuis Brugmann, bestaat het vastgoedproject 'Dr. Elie Lambotte straat' uit de verwerving en modernisering van een gebouw bestaande uit een handelszaak en één verdieping tot een gebouw met een handelszaak en 3 verdiepingen van 6 wooneenheden gevolgd door de wederverkoop van deze woningen en de onderneming (of herfinanciering daarvan);
- 3) Gelegen in het centrum van Ukkel, ten zuiden van Brussel, bestaat het vastgoedproject 'Xavier de Buestraat' uit de aankoop en renovatie van een gemengd gebouw bestaande uit een handelszaak, 2 appartementen, 1 kaal perceel en 3 parkeerplaatsen gevolgd door de wederverkoop van woningen en bedrijven (of herfinanciering daarvan);
- 4) Gelegen in een aangename omgeving, niet ver van de Louizalaan, bestaat het vastgoedproject 'Waterloosesteenweg' uit de aankoop, renovatie van een gemengd gebouw bestaande uit een handelszaak en 3 appartementen en de bouw van een uitbreiding om een appartement te bouwen . Alles gevolgd door de wederverkoop van de woningen en het bedrijf (of de herfinanciering daarvan).

### **2° details van de financiering van de belegging of van het project dat de aanbieder wenst te verwezenlijken; vermelding of het bedrag van de aanbieder al dan niet toereikend is voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;**

Deze 4 projecten vergen een totale investering van € 9.267.200

<b>Begroting van de 4 projecten</b>					
	Amerikaanse	Lambotte	De Bue	Waterloo	TOTAAL
Acquisitie	1.236.000 €	761.750 €	1.700.000 €	1.362.000 €	5.059.750 €
Woningen	797.929 €	490.267 €	896.850 €	798.233 €	2.983.279 €
Winkels	438.071 €	271.483 €	803.150 €	563.767 €	2.076.471 €
Renovatiwerken	350.000 €	800.000 €	350.000 €	1.000.000 €	2.500.000 €

Architect en ingenieur	35.000 €	80.000 €	35.000 €	100.000 €	250.000 €
Diversen	143.000 €	330.000 €	55.000 €	220.000 €	748.000 €
Financiële kosten					709.450 €
<b>TOTAAL</b>	<b>1.764.000 €</b>	<b>1.971.750 €</b>	<b>2.140.000 €</b>	<b>2.682.000 €</b>	<b>9.267.200 €</b>

Het maximale bedrag van dit aanbod is dus niet voldoende om dit project uit te voeren, en zal aangevuld worden met andere financieringsbronnen, opgenomen in het volgende punt.

### **3° in voorkomend geval, andere financieringsbronnen voor de verwezenlijking van de vooropgestelde belegging of het vooropgestelde project ;**

De financieringsbronnen van de investeringen zijn opgenomen in de tabel hieronder:

<b>Financieringsbronnen</b>		
	Bedrag	%
Achtergestelde lening bij dit aanbod (Quasi eigen vermogen)	300.000 €	3%
Leningen particuliere investeerders	1.750.000 €	19%
Fondsenwerving Ecco Nova	1.200.000 €	13%
Toegekende bankleningen (acquisitie)	3.568.600 €	65%
Banklening (bouwwerkzaamheden) (prévision)	2.448.600 €	
<b>TOTAAL</b>	<b>9.267.200 €</b>	<b>100%</b>

Op het moment van publicatie van het aanbod zijn de bouwleningen nog niet verstrekt en betreffen ze een schatting die is vastgesteld door het management van DW Properties.

In het geval dat niet al het geld via dit gestandaardiseerde leningaanbod wordt opgehaald, maar de succesdrempel wordt bereikt, wordt het resterende saldo op eigen kracht bijeengebracht.

## **Deel IV - Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten**

### **A. Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten**

1°	Aard en categorie van de beleggingsinstrumenten	Gestandaardiseerde leningen met vervroegde terugbetalingsoptie
2°	Valuta, benaming en nominale waarde	Euro, de nominale waarde van elke inschrijving is gelijk aan het bedrag geleend door iedere investeerder
3°	Vervaldatum	De laatste annuïteit wordt uitbetaald op 01/12/2027
	Duur van het beleggingsinstrument	4 jaar

	Terugbetalingsvoorwaarden	<p>Het kapitaal wordt terugbetaald aan het einde van de lening (in fine) en de interesten worden jaarlijks betaald op de vervaldatum, volgens de aflossingstabel gesimuleerd door iedere investeerder vóór de inschrijving.</p> <p><b><u>Optie tot vervroegde terugbetaling</u></b>  DW Properties beschikt over de mogelijkheid tot gehele of gedeeltelijke vervroegde terugbetaling van de lening. Deze vervroegde, gehele of gedeeltelijke, terugbetaling kan alleen plaatsvinden aan het einde van een periode van 12 maanden vanaf de datum van overschrijving van de door ECCO NOVA FINANCE aan DW Properties geleende gelden en op voorwaarde dat alle eerder vervallen termijnen op tijd en volledig zijn voldaan. DW Properties zal ook een wederbeleggingsvergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 3 maanden rente berekend op het terugbetaalde bedrag tegen de bruto jaarlijkse rentevoet vermeld in 6 ° van dit Deel IV.</p> <p><b><u>Vervroegde aflossingsverplichting:</u></b>  De Projectontwikkelaar zal de verplichting hebben om het kapitaal gedeeltelijk vooraf terug te betalen bij het passeren van de verkoopakte van elke laatste wooneenheid van de 4 gefinancierde projecten (zie Deel III. B – Redenen voor het bod), onder voorbehoud van de vrijgave van ING hypotheekregistraties. Het in het kader van elk van deze verkopen vervroegd terug te betalen bedrag wordt vastgesteld op 300.000 euro.</p> <p>De implementatie, door DW Properties, van deze clause voor vervroegde aflossing zal resulteren in de terugbetaling, door ECCO NOVA FINANCE, van hetzelfde bedrag aan de investeerders, zodra ECCO NOVA FINANCE van de projectontwikkelaar de vervroegde terugbetaling heeft ontvangen van de lening die hij hem toekende.</p> <p>Het totaalbedrag van de lening en de eventuele rente of het bij reeds betaalde termijnen nog te betalen bedrag zijn in alle door de wet bepaalde gevallen vervroegd opeisbaar.</p>
	Rang van de beleggingsinstrumenten in de kapitaalstructuur van de uitgevende instelling in geval van faillissement	<p>Als onderdeel van dit aanbod zal een compartiment worden gecreëerd binnen het ECCO NOVA FINANCE-vermogen zoals vereist door artikel 28, § 1, 5 ° van de Crowdfundingwet. zodat een wanbetaling in project A geen invloed heeft op de terugbetaling van project B.</p> <p>ECCO NOVA FINANCE is een eenvoudige of concurrente schuldeiser, die geen bijzondere garantie (onderpand, hypotheek) heeft waardoor hij vóór andere schuldeisers kan worden betaald op de verkoopprijs van het onroerend goed van zijn schuldenaar.</p> <p>Aan de andere kant profiteert Ecco Nova Finance van de achterstelling van de schuld van een familielid van Sascha Daskal jegens DW Properties, waarvan de terugbetaling dus achtergesteld is aan de volledige voorafgaande terugbetaling aan ECCO NOVA FINANCE, of er concurrentie is of niet.</p> <p>Bovendien heeft de terugbetaling van het onderliggende actief van dit aanbod voorrang op de terugbetaling van voorschotten van de zichtrekening van de partner of enige andere vorm van lening van aandeelhouders. Bijgevolg kunnen deze voorschotten en andere schulden pas worden terugbetaald aan partners en aandeelhouders nadat dit bod in zijn geheel is afgelost</p>
5°	Eventuele beperkingen op de vrije overdracht van de beleggingsinstrumenten	Er zijn geen beperkingen op de vrije overdracht van beleggingsinstrumenten. Ecco Nova organiseert echter geen secundaire markt.

6°	Jaarlijkse rentevoet	De bruto rentevoet werd vastgelegd en bedraagt 9%. De interesten beginnen te lopen op 01/12/2023 en zijn onderworpen aan een aflossingsvrije periode vanaf het moment van inschrijving tot deze datum.  In geval van vertraging van de terugbetaling, zal het rentevoet verhoogd worden met 2% op de overeenstemmende vertragsperiode.  De roerende voorheffing is van toepassing op de rente die worden ontvangen voor leningen verstrekt door natuurlijke personen met fiscale woonplaats in België. Deze belasting bedraagt momenteel 30%, wordt aan de bron ingehouden en is definitief, dit betekent dat de investeerder dit niet hoeft aan te geven in zijn aangifte personenbelasting.
7°	Indien van toepassing, het dividendbeleid	Niet van toepassing
8°	Data voor de betaling van de rente of dividuutkering	De rente wordt betaald volgens de aflossingstabel die door iedere investeerder wordt gesimuleerd voor haar inschrijving.
9°	Indien van toepassing, onderhandeling van de effecten op een MTF	Niet van toepassing

## B. Beschrijving van de garant en de garantie

Alle verplichtingen van de projectontwikkelaars jegens ECCO NOVA FINANCE worden gegarandeerd door:

- De hoofdelijke en ondeelbare borgstelling van de heer Daskal van minimaal € 800.000,- en maximaal € 1.200.000,- in hoofdsom vermeerderd met rente en kosten, waarbij de hoogte van de garantieverplichting gelijk is aan die van de fondsenwerving, welk bedrag wordt vastgesteld op de einde van de inschrijvingsperiode.
- De hoofdelijke en ondeelbare garantie van mevrouw Wajsbroet van minimaal € 800.000,- en maximaal € 1.200.000,- in hoofdsom vermeerderd met rente en kosten, waarbij de hoogte van de garantieverplichting gelijk is aan die van de fondsenwerving, welk bedrag wordt vastgesteld bij de einde van de inschrijvingsperiode.

## Deel V – ALLE ANDERE BELANGRIJKE INFORMATIE DIE MONDELING OF SCHRIFTELIJK AAN ÉÉN OF MEER BELEGGERS WORDT GERICHT

### Het contract is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

1) Opschortende voorwaarde verbonden aan de succesdrempel van de fondsenwerving:

Als de slaagdrempel niet is behaald op 05/11/2023 om 23.59 uur worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van DW Properties terugbetaald aan de investeerders.

2) De ondertekening van de hoofdelijke en ondeelbare borgstelling door de heer Daskal en mevrouw Wajsbroet.

3) Ondertekening van de intercreditorovereenkomst door de achtergestelde kredietverstrekker.

4) Een kopie van de achtergestelde leningsovereenkomst van een familielid van Sacha Daskal voor een bedrag van minimaal € 300.000 (en een bewijs van vrijgave van gelden).

**De fondsen zullen ter beschikking worden gesteld aan DW Properties wanneer het geheel aan opschortende voorwaarden is opgeheven binnen de voorgeschreven termijn, ten laatste 30/11/2023. Wanneer dit niet het geval is, worden de investeringen die reeds gestort zijn op de geblokkeerde rekening op naam van DW Properties, terugbetaald aan de investeerders.**

## **BIJLAGEN**

- 1) Indicatief terugbetalingsschema**
- 2) Jaarrekeningen van het bedrijf DW Propertie van de boekjaren 2021en2022**
- 3) Jaarrekeningen van het bedrijf ECCO NOVA FINANCE van de boekjaren 2021 en 20222**
- 4) Gedetailleerde risicoanalyse**
- 5) ECCO SCORE**
- 6) Fusie door overname van de NV MALO door DW Properties BV**
- 7) Fusie door overname op van de BV GV DISTRIBUTIE door DW Properties BV**



## Indicatief terugbetalingsschema

### AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	9,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
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
TOTAAL	€ 1.360,00	€ 360,00	€ 1.000,00	

**ADDENDUM BIJ DE INFORMATIENOTA MET BETREKKING TOT HET AANBOD VAN  
GESTANDAARDISEERDE LENINGEN MET VERVROEGDE TERUGBETALINGSOPTIE AANGEBODEN DOOR  
ECCO NOVA FINANCE BV VOOR EEN TOTAALBEDRAG VAN 1.200.000 EURO MET BETREKKING TOT DE  
FINANCIERING VAN DW PROPERTIES BV**

***DIT DOCUMENT IS GEEN PROSPECTUS EN WERD NIET GECONTROLEERD OF GOEDGEKEURD DOOR  
DE AUTORITEIT VOOR FINANCIËLE DIENSTEN EN MARKTEN.***

***WAARSCHUWING: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO ZIJN BELEGGING VOLLEDIG OF GEDEELTELIJK TE  
VERLIEZEN EN/OF HET VERWACHTE RENDEMENT NIET TE BEHALEN.***

***DE BELEGGINGSINSTRUMENTEN ZIJN NIET GENOTEERD: DE BELEGGER LOOPT HET RISICO GROTE  
PROBLEMEN TE ONDERVINDEN OM ZIJN POSITIE AAN EEN DERDE TE VERKOPEN INDIEN HIJ DAT  
ZOU WENSEN***

**26/10/2023**

## **Inleiding**

Dit document werd opgesteld door Ecco Nova Finance BV.

Dit document is een aanvulling op de Informatienota van 19/10/2023 met betrekking tot het openbaar aanbod van gestandaardiseerde leningen met mogelijkheid tot vervroegde terugbetaling (de “**Informatienota**”) en dient als zodanig samen met de Informatienota gelezen te worden.

## **Context en onderwerp van het onderhavige document**

Dit document is bedoeld om Deel IV van de Informatienota en Bijlage 1 te actualiseren.

Op het moment van het schrijven van deze aanvulling op de informatienota was het bedrag dat via het aanbod werd opgehaald € 519.500. De link naar deze fondsenwerving is beschikbaar via de volgende link:  
<https://www.econova.com/nl/project/dw-properties>.

### **1. Actualisatie van Deel IV**

In een inflatoire economische context en gezien de stijging van de spaarrente hebben de uitgevende instelling, de aanbieder en de onderliggende partij besloten de jaarlijkse rentevoet te verhogen tot 10%. Deze rentevoet was oorspronkelijk vastgelegd op 9%, zoals uiteengezet in 6°, A Kenmerken van de aangeboden beleggingsinstrumenten, Deel IV – Informatie over de aangeboden beleggingsinstrumenten van de Informatienota.

Deze wijziging is van toepassing op zowel voorgaande als toekomstige investeringen in deze fondsenwerving.

### **2. Actualisatie van Bijlage 1**

Gezien de stijging van de jaarlijkse rente tot 10% is het indicatief terugbetalingsschema voor een investering geactualiseerd (zie onderstaande tabel).

## AFLOSSINGSSCHEMA

Geleend bedrag	€ 1.000
Duur (in jaren)	4
Rentevoet	10,00%
Terugbetalingsvorm	Terugbetaling van het kapitaal aan het eind

Termijn	Annuïteit	Interesten	Kapitaal terugbetaald	Uitstaand saldo
1/12/2023	€ 0,00			€ 1.000
1/12/2024	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2025	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2026	€ 100,00	€ 100,00	€ 0,00	€ 1.000,00
1/12/2027	€ 1.100,00	€ 100,00	€ 1.000,00	€ 0,00
TOTAAL	€ 1.400,00	€ 400,00	€ 1.000,00	

### Herroepingsrecht

In overeenstemming met artikel 15 van de wet van 11 juli 2018 met betrekking tot aanbiedingen van beleggingsinstrumenten aan het publiek en de toelating van beleggingsinstrumenten tot verhandeling op gereguleerde markten, hebben investeerders die vóór de publicatie van dit addendum hebben geïnvesteerd het recht om hun investering gedurende twee werkdagen na publicatie van dit supplement in te trekken, zijnde niet later dan 28/10/2023 om 23:59.

De investeerders die zijn herroepingsrecht wenst uit te oefenen, dient ECCO NOVA FINANCE BV hiervan voor het verstrijken van de termijn op de hoogte brengen via e-mail op het adres [info@econova.com](mailto:info@econova.com). Het betaalde bedrag wordt zonder rente terugbetaald binnen 10 werkdagen na ontvangst van de e-mail van de investeerder door ECCO NOVA FINANCE BV en zal worden overgemaakt op de rekening die de investeerder op het moment van betaling heeft ingevoerd in zijn gebruikersaccount op het Ecco Nova-platform.

**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
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b>690</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>23.671.295</u></b>	<b><u>14.753.514</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>21.220.599</b>	<b>14.240.055</b>
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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>2.450.696</b>	<b>513.459</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>21.679.186</u></b>	<b><u>13.218.552</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>4.364</b>	<b>85.082</b>
Créances commerciales		290	4.364	85.082
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>16.368.476</b>	<b>10.124.698</b>
Stocks		30/36	16.368.476	10.124.698
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>3.792.036</b>	<b>1.524.954</b>
Créances commerciales		40	1.522.014	544.746
Autres créances		41	2.270.022	980.208
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>1.308.579</b>	<b>1.273.149</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>205.731</b>	<b>210.668</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>45.351.172</b>	<b>27.972.066</b>

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



	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>35.083.729</b>	<b>23.560.646</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.3	17	<b>28.905.238</b>	<b>15.870.349</b>
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
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b>5.833.067</b>	<b>7.561.460</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>345.424</b>	<b>128.837</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>45.351.172</b>	<b>27.972.066</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
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
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>2.270.041</b>	<b>660.110</b>
<b>Produits financiers</b>	6.4	75/76B	<b>78.089</b>	<b>46.363</b>
Produits financiers récurrents		75	78.089	46.363
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>	6.4	65/66B	<b>1.408.959</b>	<b>703.897</b>
Charges financières récurrentes		65	1.331.096	703.897
Charges financières non récurrentes		66B	77.864	0
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>939.171</b>	<b>2.576</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780	<b>8.710</b>	<b>1.066</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680	<b>37.804</b>	<b>0</b>
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>		67/77	<b>250.477</b>	<b>19.973</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>659.600</b>	<b>-16.330</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789	<b>6.568</b>	<b>0</b>
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689	<b>113.412</b>	<b>0</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>552.757</b>	<b>-16.330</b>

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

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

**ANNEXE**

**ETAT DES IMMOBILISATIONS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>17.489.872</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8199	<b>19.269.825</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>			
	8259P	<b>XXXXXXXXXX</b>	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8259	<b>5.591.334</b>	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>			
	8329P	<b>XXXXXXXXXX</b>	<b>3.249.817</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8329	<b>3.640.560</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22/27)	<b>21.220.599</b>	

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

**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)	<b>1.624.907</b>

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

8912	<b>21.076.266</b>
------	-------------------

**Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir**

8913	<b>7.828.972</b>
------	------------------

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

**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières

8921	
------	--

Établissements 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
------	------------

Établissements 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	<b>25.070.428</b>
------	-------------------

## 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

### 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**

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

**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	



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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

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

91632

Gages sur fonds de commerce

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

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

**RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS**

**Description succincte**

**Mesures prises pour en couvrir la charge**

**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	<b>1.491.720</b>
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)	
<b>ARCHAROM</b> 0791549296 Société à responsabilité limitée Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	500	50			EUR		
<b>ARROM CONSTRUCT</b> 0783545907 Société anonyme Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	1.000	100		2022-12-31	EUR	54.536	-6.964
<b>DWAK CONSTRUCT</b> 0772715856 Société anonyme Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	800	80			EUR		
<b>GV DISTRIBUTIE</b> 0533965796 Société à responsabilité limitée Drève Pittoresque è43 1180 Uccle BELGIQUE	actions	100	100		2022-06-30	EUR	399.854	17.245
<b>MALO</b> 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)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
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
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	1	0	1
<b>Par type de contrat de travail</b>				
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			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
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			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
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



## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20	<b><u>656</u></b>	<b><u>1.008</u></b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>5.573</u></b>	<b><u>8.363</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21	<b><u>5.573</u></b>	<b><u>8.363</u></b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28		
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>26.103.743</u></b>	<b><u>15.014.409</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3		
Stocks		30/36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b><u>26.087.475</u></b>	<b><u>15.010.145</u></b>
Créances commerciales		40	3.381	5.443
Autres créances		41	26.084.094	15.004.702
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b><u>13.126</u></b>	<b><u>4.264</u></b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b><u>3.142</u></b>	
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>26.109.972</u></b>	<b><u>15.023.780</u></b>

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>					
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
<b>Apport</b>					
			10/15	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
			10/11	<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
	Disponible		110	5.000	
	Indisponible		111		5.000
<b>Plus-values de réévaluation</b>					
<b>Réserves</b>					
	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		
	<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Subsides en capital</b>					
			15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>					
			19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>					
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
	Pensions et obligations similaires		160/5		
			160		
	Charges fiscales		161		
	Grosses réparations et gros entretien		162		
	Obligations environnementales		163		
	Autres risques et charges		164/5		
<b>Impôts différés</b>					
			168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b><u>26.104.972</u></b>	<b><u>15.018.780</u></b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	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		
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.3	42/48	<b><u>26.092.535</u></b>	<b><u>15.018.780</u></b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b><u>12.437</u></b>	
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b><u>26.109.972</u></b>	<b><u>15.023.780</u></b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
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		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>2.859</b>	<b>736</b>
<b>Produits financiers</b>		6.4 75/76B	<b>692.619</b>	<b>0</b>
Produits financiers récurrents		75	692.619	0
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		6.4 65/66B	<b>497.795</b>	<b>736</b>
Charges financières récurrentes		65	497.795	736
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>197.683</b>	
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77	<b>197.683</b>	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904		
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	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.

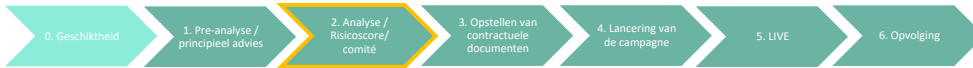
Les règles d'évaluation sont adaptées dans les cas exceptionnels où leur application ne conduirait pas au respect de la loi. L'estimation de la différence qui résulte de ces adaptations est indiquée dans l'annexe aux comptes annuels. Ces règles d'évaluation resteront d'application jusqu'à modification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

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "DW PROPERTIES" OPGESTELD OP 12/10/2023

### INTRODUCTIE

Bij Ecco Nova is het onze missie om publieke investeringen in duurzame en winstgevendende projecten mogelijk te maken. Om dit te realiseren, hanteren we niet alleen een duurzaamheidsbeoordeling, die het onderwerp is van onze eigen methodologie, maar ook een robuust en transparant risicoscoringsysteem dat ons in staat stelt om het standaardrisico van elk project zo nauwkeurig mogelijk te beoordelen en dat ervoor zorgt dat onze investeerders volledig op de hoogte zijn voordat ze investeringsbeslissingen nemen.

De methodologie is gebaseerd op verschillende belangrijke fasen: een strenge voorselectie door onze investment managers, een grondige analyse gevolgd door een evaluatie op basis van een reeks gediversifieerde criteria die worden gewogen door onze analisten, en ten slotte een besluitvormingsproces door ons interne investeringscomité, eventueel aangevuld met externe experts.



#### Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova

Onze aanpak combineert kwantitatieve en kwalitatieve criteria om een zo volledig mogelijke risicobeoordeling te bieden.

Deze methodologie voldoet aan de eisen van de European Banking Authority (EBA) en wordt regelmatig beoordeeld door analisten en het management met het oog op voortdurende verbetering.

### METHODOLOGIE

Onze methodologie is gebaseerd op een beoordelingsmodel dat statistische technieken en beoordelingselementen in het besluitvormingsproces integreert.

- ✓ Elk beoordelingscriterium krijgt een score van 1 tot 5 ;
- ✓ Elk criterium krijgt een gewicht van 1 tot 10;
- ✓ De criteria worden ingedeeld in groepen en aan elke groep wordt een gewicht toegekend (met uitzondering van de groepen die brekking hebben op zekerheden);
- ✓ Voor elke groep wordt een gewogen gemiddelde van de punten berekend;
- ✓ Een gewogen gemiddelde van de punten voor de verschillende groepen (behalve voor de groepen met betrekking tot zekerheden) wordt berekend om een resultaat tussen 1 en 5 te verkrijgen;
- ✓ Het bekomen resultaat wordt verhoogd op basis van de score verbonden aan eventuele zekerheden.

Hoe hoger de score, hoe lager het risico op wanbetaling.

Elke score komt overeen met een risiconiveau van 1 tot 5 (zie onderstaande tabel).

De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova.

Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.



Het is belangrijk om op te merken dat, hoewel onze methodologie voor risicoscores is gebaseerd op een welomschreven kader, het gewicht dat aan elk beoordelingscriterium wordt toegekend van geval tot geval kan worden aangepast naar het oordeel van het Kredietcomité.

In dergelijke gevallen zal de betreffende parameter het onderwerp zijn van een ondersteunende toelichting.

Deze flexibiliteit wordt uitsluitend gebruikt om het risico dat inherent is aan het project in kwestie beter weer te geven. Dankzij deze aanpak kan Ecco Nova reageren en zich aanpassen aan de specifieke kenmerken van elk project, waardoor een nauwkeurigere en betrouwbaardere beoordeling wordt gegarandeerd.

### A. INFORMATIEBRONNEN

De gegevens die zijn gebruikt om deze score vast te stellen zijn afkomstig van verschillende duidelijk geïdentificeerde en geregistreerde bronnen, namelijk :

- Ecco Nova's eigen beoordeling
- Gegevens verstrekt door de projectontwikkelaar (het "management")
- Openbare gegevens
- Boekhoudkundige gegevens, al dan niet geauditeerd
- Gegevens uit onafhankelijke deskundigenrapporten van derden
- Gegevens van financiële informatieverstreckers, zoals CreditSafe

### B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

Als onderdeel van onze beoordeling krijgt elk project een risicoscore van 1 tot 5, die direct gekoppeld is aan de waarschijnlijkheid dat het project in gebreke valt. Onderstaand vindt u een overzicht van de scores:

**RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING**

Projecten in deze categorie vertegenwoordigen het laagste risiconiveau en worden beschouwd als zeer stabiel met een uitstekende terugbetalingscapaciteit.

**RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING**

Hoewel deze projecten een iets hoger risico met zich meebrengen, blijven ze grotendeels betrouwbaar en hebben ze een goede financiële capaciteit.

**RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING**

Deze projecten hebben een middelmatig risiconiveau. Hoewel ze over het algemeen solide zijn, kunnen schommelingen in hun interne of externe omgeving hun terugbetalingscapaciteit beïnvloeden.

**RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING**

Projecten in deze categorie vereisen speciale aandacht. Ze kunnen nog steeds worden gefinancierd, maar gaan gepaard met een hoger risiconiveau, dat wordt gecompenseerd door een hogere rente.

**RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT****C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING**

Het bedrag van de toegekende lening en de looptijd ervan hangen rechtstreeks af van het resultaat van de risicoscore, net als de aangeboden rentevoet.

Hoe hoger de risicoscore, hoe hoger de kans op wanbetaling en hoe hoger de aangeboden rentevoet.

Daarnaast kunnen bepaalde individuele criteria, zoals 'Loan to Value' of kredietwaardigheid, het geleende bedrag beperken.

**D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES**

Risicoscores worden opgesteld vóór de lancering van een aanbod en zijn specifiek voor een bepaalde situatie en context, gebaseerd op bepaalde veronderstellingen die uit deze context worden afgeleid.

Deze context kan echter in positieve of negatieve zin veranderen en het resultaat van de risicoscores kan daardoor worden beïnvloed.

Ecco Nova werkt zijn scores niet regelmatig bij, maar zal dit wel doen in het geval van een werkelijke of vermoedelijke wanbetaling.

**EVALUATIE RISICOSCORES****Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Schaal van de evaluatie
Ervaring, kennis en complementariteit van het managementteam van het bedrijf				Grote vastgoedportefeuille ontwikkeld over bijna 10 jaar.	4	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Ervaring en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf				Aandeelhouderschap familie	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt				Vertraging van de vastgoedmarkt	3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML				Beperkt risico	5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie				Niet digitaal aanwezig	3	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV					5	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel					1	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel					3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt					4	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,44</b>						

**Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden**

	Waarde (Jaar N-3/N-2/N-1/gemiddelde)	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Omzet (geconsolideerd)	4.099.978 € 5.500.454 € 14.176.863 € 7.925.765 €				5	5	Uitsluiting onder €500k; tussen €500k en €1.000k = 1; tussen €1.000k en €2.500k = 2; tussen €2.500k en €4.000k = 3; tussen €4.000k en €6.000k = 4; boven €6.000k = 5 (gebaseerd op het gemiddelde over de afgelopen 3 jaar).

Solvabiliteitsratio (eigen vermogen + achtergestelde leningen ten opzichte van het huidige bod)/totale activa)	1,3%			Enkel de boekhoudkundige situatie van 2022 (ratio van 13,7%) werd in rekening gebracht, deze houdt als enige rekening met de marktwaarde van de vaste activa.	2	7	Uitsluiting onder 5%; 5 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
	0,8%						
	13,7%						
	5,3%						
Brutomarge (Brutomarge / Omzet)	28,1%				4	10	Tot 10% = 1; 10 tot 20% = 2; 20% tot 30% = 3; 30% tot 50% = 4; +50% = 5
	38,8%						
	28,4%						
	31,8%						
Rendement op activa (winst over het jaar/totale activa)	0,1%				1	5	Indien negatief = 0; 0 tot 5% = 1; 5 tot 8% = 2; 8 tot 10% = 3; 10 tot 15% = 4; +15% = 5
	-0,1%						
	1,2%						
Liquiditeit (vlootende activa/schulden korter dan één jaar, exclusief rekeningen-courant aandeelhouders)	0,4%				5	5	Tot 1 = 1; 1 tot 1,2 = 2; 1,2 tot 1,5 = 3; 1,5 tot 1,8 = 4; +1,8 = 5
	63,8%						
	174,8%						
	371,7%						
	203,4%						
<b>SCORE TOTAAL</b>							<b>3,41</b>

#### Beoordeling van de financiële projecties van het bedrijf

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	12,4%				2	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieder	32,1%				1	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
<b>SCORE TOTAAL</b>							<b>1,67</b>

#### Evaluatie van het gefinancierde project

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project					3	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling					5	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen				Financiering van werkzaamheden aan een aantal vastgoedprojecten in een onderneming die een groot aantal andere projecten omvat, waarbij een groot aantal concurrente schuldeisers aanwezig is, zonder onderlinge rangorde, maar waarvan de aflossingsschema's kunnen verschillen.	3	5	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal passief)	3,3%				1	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbieder	NVT						0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement	26%				2	10	Uitsluiting onder 20%; 20 tot 25% = 1; 26 tot 35% = 2; 36 tot 40% = 3; 40 tot 45% = 4; + 45% = 5.
Ratio Loan-to-Value	83,06%				1	5	0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	91,78%				3	5	0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	NVT						0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte							
Niveau van commercialisatie	0,0%				1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Andere sterke of zwakke punten die hierboven niet zijn genoemd							

<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>2,38</b>						
<b>Kenmerken van de lening</b>							
	<b>Waarde</b>	<b>Oorsprong van de informatie</b>	<b>Datum van de informatie</b>	<b>Commentaar</b>	<b>Score</b>	<b>Weging</b>	<b>Commentaar</b>
Gebruik van middelen				Financiering van renovatiewerkzaamheden aan verschillende vastgoedprojecten in een onderneming met een groot aantal andere projecten.	3	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type terugbetaling					2	5	Constante kapitaalaflossing = 5; Constante jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening					4	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,00</b>						
<b>De kredietwaardigheid van de garant</b>							
	<b>Waarde</b>	<b>Oorsprong van de informatie</b>	<b>Datum van de informatie</b>	<b>Commentaar</b>	<b>Score</b>	<b>Weging</b>	<b>Commentaar</b>
Type garantie	Hoofdelijke en ondeelbare borgstelling				1	5	
Verhouding eigen vermogen / geleend bedrag				Op dit moment niet te waarderen.			Uitsluiting onder 100%. 100 tot 150% = 1; 150 tot 200% = 2; 200 tot 300% = 3; 300 tot 400% = 4; +400% = 5
Score CreditSafe	NVT						Score = Credit Safe score in % gedeeld door 20
Beschermingsgraad	NVT						
<b>SCORE TOTAL</b>	<b>1,00</b>						
<b>Samenvatting van evaluatiecriteria</b>							
					<b>Score</b>	<b>Weging</b>	<b>Commentaar</b>
Kwaliteitsscore voor het bedrijf en de markt					3,44	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden					3,41	5	
Score voor de toekomstige financiële verwachtingen van het bedrijf					1,67	5	
Projectscore					2,38	5	
Score leningkenmerken					3,00	2	
Score robuustheid kapitaalgarantie (indien van toepassing)					0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant					1,00	BONUS	
Score garantiewaarde					0,00	BONUS	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>2,95</b>						

<b>RISICOSCORE</b>	<b>4</b>
--------------------	----------

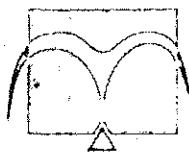
<b>Risicocategorisering en tariefmatching</b>	
<b>CATEGORIE 1</b>	Totale score hoger dan 4 => percentage tussen 4 en 6%.
<b>CATEGORIE 2</b>	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 6 en 8%.
<b>CATEGORIE 3</b>	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 8 en 9%.
<b>CATEGORIE 4</b>	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage tussen 9 en 11%.
<b>CATEGORIE 5</b>	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)

**Ecco Score Vastgoed**

Criteria	Waarde	Punten	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw	JA	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9	9	Goede ligging in het centrum van Brussel.
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit		10	
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)		10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)	JA	5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 170 (EPB C en lager)		0	
<b>4. Waterbeheer</b>			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
<b>5. Constructiemethode</b>			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
<b>GOUVERNANCE (G)</b>			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

<b>Ecco score</b>	<b>64</b>	<b>Voldoende</b>
-------------------	-----------	------------------

Categorisering van de Ecco-score	
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70
Goed	Ecco score tussen 70 en 80
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90
Uitstekend	Ecco score boven 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 <sup>Gref</sup> 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 m<sup>2</sup> (soit une superficie approximative de 65 m<sup>2</sup> pour le rez-de-chaussée, de 102 m<sup>2</sup> pour l'entresol et de 25 m<sup>2</sup> pour les caves), du rez-de-chaussée commercial du côté droit « REZ D », comprenant :

-En propriété privative et exclusive :

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

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

oAu 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.

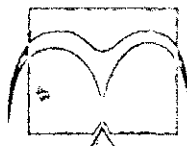
Le présent projet sera soumis à l'assemblée générale des actionnaires des sociétés appelées à fusionner, six semaines au moins après le dépôt au greffe du tribunal de l'entreprise du présent projet par chacune des sociétés participant à la fusion.

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