

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

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

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

Le retour sur investissement n'est pas garanti.

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

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

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

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

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

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

Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque et sans justification, de leur volonté de se rétracter, à l'adresse électronique suivante : invest@econova.com. Dans ce cas, le montant de l'investissement et les éventuels frais de souscription vous seront restitués dans les plus brefs délais sur le compte bancaire à partir duquel votre investissement nous est parvenu.

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	6994001IYI1HJC390C73 FCM25045
Porteur de projet et nom du projet	Porteur de projet : Immo Nova SRL (BE0792.535.035). La société sera renommée "Chick & Crowd" à l'occasion de l'augmentation de capital liée à la présente offre, les deux décisions faisant l'objet d'un acte notarié et d'une publication au Moniteur belge. Nom du projet : Chick & Kot
Type d'offre et type d'instruments	Obligation à taux et durée variable qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance dont le sous-jacent est un instrument de capitaux propres
Montant cible	Min. 1.000.000 EUR – 2.000.000 Max
Date limite	31/03/2026

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

a)	Porteur de projet et projet de financement participatif	
	Identité	Dénomination légale du porteur de projet : Immo Nova SRL Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : BE0792.535.035
	Forme juridique	Société à Responsabilité Limitée
	Coordonnées	Site web : NA Adresse du siège statutaire : Boulevard de la Sauvenière 37, 4000 Liège Adresse électronique : info@start-immo.be Numéro de téléphone : 04/287.12.90
	Propriété	Le dernier transfert de propriété des parts sociales d'IMMO NOVA SRL est intervenu le 30 janvier 2026, à l'issue duquel IMODAVE SA est devenue détentrice de 100 % des parts sociales de la société.
	Direction	À la date de la publication de la présente Fiche d'Informations Clés, la société est administrée par un administrateur unique, la SRL BENCHARL (BCE 0881.397.032), représentée par son représentant permanent, Monsieur Bernard Dehon, conformément aux décisions de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 3 février 2026. Après l'augmentation de capital et la signature du pacte d'actionnaires, la société sera administrée par un conseil d'administration collégial d'au moins trois membres, dont un administrateur désigné par la société anonyme Imodave (General Partner, en charge de la gestion opérationnelle) et au moins deux administrateurs désignés par Ecco Nova Finance (assurant la gouvernance et le contrôle), le conseil étant présidé par un administrateur proposé par Ecco Nova Finance.
b)	Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement Bernard Dehon, bénéficiaire effectif de la SRL Immo Nova, déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Bernard Dehon est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de Bernard Dehon, par laquelle il assume la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil, est jointe en annexe I.	
c)	Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet L'activité principale du porteur de projet a pour objet l'acquisition, la détention, l'exploitation et la cession (vente) d'actifs immobiliers. Dans le cadre de la présente offre, la société a été structurée spécifiquement pour acquérir entre dix et vingt kots au sein de la résidence Chick & Kot Carré, située à Liège, en vue de leur mise en location et de leur détention sur un horizon de moyen terme.	
d)	Hyperlien vers les états financiers les plus récents du porteur de projet Comptes annuels provisoires du porteur de projet (LIEN)	
e)	Chiffres et ratios financiers clés du porteur de projet au cours des trois dernières années IMMO NOVA SRL est une société de projet constituée le 17 octobre 2022. À la date d'établissement de la présente Fiche d'Informations Clés, la société n'a exercé aucune activité opérationnelle et ne présente dès lors ni chiffre d'affaires, ni résultat d'exploitation significatif au cours des exercices écoulés. Les fonds propres de la société s'élevaient à -2.590 EUR au 31/12/2024, correspondant au capital libéré à la constitution diminué des amortissements des frais de constitution ainsi que des frais de gestion administrative. La structure financière de la société sera substantiellement modifiée à l'issue de la présente offre, via l'augmentation de capital et l'apport en compte courant associé réalisés par Ecco Nova Finance.	
f)	Description du projet de financement participatif, notamment de son objet et de ses principales caractéristiques Le projet consiste à financer l'acquisition de 10 à 20 kots au sein de la résidence Chick & Kot Carré, située à Liège, en fonction du montant effectivement levé dans le cadre de la campagne. Les revenus locatifs générés par les biens auront vocation à couvrir les charges d'exploitation, le service de la dette bancaire et les frais liés à la gestion du projet, la création de valeur reposant principalement sur la cession ou le refinancement des actifs à terme.	

a)	Montant cible minimal de de capitaux à lever pour chaque offre de financement participatif	1.000.000€
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif Aucune	
b)	Date limite pour atteindre le montant cible de capitaux à lever	La date d'ouverture de l'offre est fixée au 27/02/2026 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 31/03/2026 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 15/04/2026 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	Informations sur les conséquences si le montant cible de capitaux n'est pas levé avant la date limite	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 31/03/2026 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de rouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les éventuels frais administratifs ont été payés par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais.
d)	Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de capitaux visé au point a)	2.000.000 €
e)	Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif	Non applicable – Le porteur de projet ne participe pas à la présente offre.
f)	Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif	Les fonds levés via Ecco Nova Finance seront investis dans le projet sous forme : • d'une augmentation de capital (50 % du montant levé), • et d'une avance en compte courant associé (50 % du montant levé). Ces fonds seront exclusivement affectés à l'acquisition des unités immobilières, aux frais liés à la structuration du projet et, le cas échéant, aux coûts accessoires directement liés à l'investissement. Le projet sera complété par un financement bancaire, dont le montant ne dépassera pas 40 % du coût total d'investissement (CAPEX total).

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	Risques liés au projet Risque d'exploitation locative La rentabilité dépend de la capacité à maintenir un taux d'occupation satisfaisant et à percevoir les loyers. Une baisse de la demande locative étudiante, une augmentation des impayés ou des périodes de vacance pourraient affecter les flux de trésorerie. Risque lié aux hypothèses financières Le scénario financier repose notamment sur des hypothèses d'indexation des loyers et de valorisation des actifs. Ces hypothèses sont établies sur la base de tendances historiques mais ne peuvent être garanties. Risque lié à la revente des actifs La création de valeur repose principalement sur la cession ou le refinancement des biens à terme. Les conditions de marché au moment de la sortie (niveau des prix, taux d'intérêt, appétit des investisseurs) pourraient être moins favorables que prévu. Risque lié au financement L'opération pourra être complétée par un financement bancaire. Des conditions de crédit moins favorables ou une hausse des taux d'intérêt pourraient affecter l'équilibre financier du projet. Risque lié au porteur de projet et aux intervenants La bonne exécution du projet dépend notamment de la gestion administrative assurée par le General Partner et de la gestion locative centralisée confiée à un prestataire externe. Une défaillance ou une mauvaise exécution de leurs obligations pourrait impacter la performance du projet.
--------	---

Type 2	Risque lié au secteur Le projet s'inscrit dans le secteur de l'immobilier résidentiel locatif. Ce secteur est sensible : • à l'évolution des taux d'intérêt, qui influencent la capacité d'emprunt des investisseurs et la valorisation des actifs ; • aux cycles immobiliers ; • à l'évolution démographique et à la demande en logements étudiants ; • aux politiques publiques en matière de logement et d'urbanisme. Une dégradation du contexte macroéconomique ou un recul structurel de la demande locative étudiante pourrait affecter la valeur des actifs et leur liquidité.
Type 3	Risque de défaut En cas de difficultés financières significatives, la société de projet pourrait faire l'objet d'une procédure d'insolvabilité ou de liquidation. Ce risque pourrait résulter notamment : • d'une baisse durable des revenus locatifs ; • d'une augmentation imprévue des charges ou du coût du financement ; • d'une mauvaise gestion ou d'un défaut d'un intervenant clé ; • d'un événement macroéconomique défavorable. En cas de défaut, les investisseurs pourraient perdre tout ou partie de leur investissement.
Type 4	Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement Le rendement attendu repose sur des projections financières et un horizon de détention cible de 7 à 8 ans. Le retour sur investissement peut : • être inférieur aux estimations ; • intervenir plus tard que prévu ; • ne pas intervenir en cas de performance insuffisante du projet ou de conditions de marché défavorables lors de la sortie. Le capital investi n'est pas garanti.
Type 5	Risque de défaillance de la plateforme Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services. Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments. Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique. Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.
Type 6	Risque d'illiquidité de l'investissement Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.
Type 7	Autres risques

	Le projet est exposé à des risques externes non contrôlables, notamment : • des modifications législatives ou fiscales ; • des changements dans la réglementation applicable aux baux résidentiels ou à l'indexation des loyers ; • des événements exceptionnels (crises économiques, sanitaires ou géopolitiques). Ces éléments pourraient avoir un impact négatif sur la rentabilité du projet ou sur la capacité à réaliser la stratégie envisagée.
--	--

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

a)	Montant total et types de valeurs mobilières proposés	Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de capitaux propres et dont le montant total (maximum) s'élève à 2.000.000 €. Les dettes bancaires (qui ne dépasseront pas 40% du montant total des investissements réalisés) bénéficient d'un rang supérieur, et donc prioritaire, aux participations des actionnaires.
b)	Prix de souscription	La valeur nominale des obligations s'élève à 250 €. La valeur minimale de souscription est de 250 €. La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.
c)	Acceptation ou non des sur-souscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées	Sur-souscription non acceptée
d)	Conditions de souscription et de paiement	Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation . Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »). Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.
e)	Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : 1. L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 1.000.000€, au terme de la Période de souscription ; 2. L'obtention du crédit bancaire nécessaire à l'acquisition des kots (maximum 40% de l'investissement total) 3. L'adhésion au pacte d'actionnaires final
f)	Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)	
g)	Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)	
h)	Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance	Non applicable

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

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

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	Principaux droits attachés aux valeurs mobilières
	Les investisseurs participent indirectement au capital de la société de projet via Ecco Nova Finance. Les principaux droits économiques attachés à cet investissement sont les suivants :

	Droit à la quote-part de la plus-value en cas de sortie Les investisseurs ont droit, proportionnellement à leur participation, à la quote-part de la plus-value éventuellement réalisée lors de la cession ou du refinancement des actifs immobiliers. La sortie est organisée selon un mécanisme défini dès l'origine du projet : • une revue stratégique est prévue à partir de la 7e année de détention (ou plus tôt en cas d'opportunité significative) ; • une expertise indépendante et une mise en concurrence structurée sont organisées en cas de décision de mise en vente ; • si une offre ferme atteint au moins 90 % de la valeur issue de l'expertise indépendante, la vente peut être exécutée sans consultation spécifique des investisseurs ; • en dessous de ce seuil, une consultation des investisseurs peut être organisée afin de statuer sur la vente ou la prolongation de la détention ; • Ecco Nova dispose d'un droit d'alignement aux conditions strictement équivalentes à la meilleure offre ferme reçue, sous réserve de lever les fonds nécessaires dans un délai déterminé. La détention pourra être prolongée si les conditions de marché ne permettent pas une sortie jugée satisfaisante. Droit à la quote-part d'éventuels dividendes Les investisseurs ont droit à une quote-part des éventuels bénéfices distribués par la société de projet durant la période de détention, sous réserve du respect des obligations légales, contractuelles et financières applicables. Droit à l'information Un reporting périodique est organisé pendant toute la durée du projet. Les étapes clés du processus de sortie (expertise, lancement de la mise en vente, offres reçues, décision de cession ou de prolongation) font l'objet d'une communication aux investisseurs. Décisions susceptibles d'affecter les droits des investisseurs Les investisseurs sont consultés lorsqu'une décision est susceptible d'affecter de manière défavorable leurs droits ou leur situation économique, notamment en cas de modification substantielle des conditions de l'investissement, de déviation significative par rapport aux informations communiquées dans la Fiche d'Informations Clés. Cette consultation est organisée conformément à l'article 28, §1er, 1° de la loi du 18 décembre 2016 relative au financement participatif. Les votes ne sont pris en considération que si des investisseurs représentant au moins la moitié du montant des instruments émis participent au vote. À défaut de quorum, un second vote est organisé sans condition de participation minimale. Pour être adoptée, la proposition doit recueillir l'accord d'investisseurs représentant au moins les trois quarts du montant des instruments ayant pris part au vote. Toute décision adoptée conformément à ces règles est contraignante pour l'ensemble des investisseurs, y compris pour ceux qui n'ont pas participé au vote ou qui ont voté contre. En revanche, toute décision conforme aux informations et hypothèses présentées dans la Fiche d'Informations Clés et dans la documentation de l'offre, et ne constituant pas une déviation significative, est prise par Ecco Nova Finance dans l'intérêt des investisseurs, conformément à son rôle d'entité ad hoc.
b) et c)	Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments L'investissement est réalisé dans une société non cotée. Les titres ne sont pas admis à la négociation sur un marché réglementé ou organisé. La cession des actions de la société de projet est encadrée par un pacte d'actionnaires (projet en annexe) et par les statuts.
d)	Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement Non applicable.
e)	Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites) Répartition avant l'offre :

	- IMODAVE : 1 action (100 % du capital et des droits de vote) Répartition après l'offre (hypothèse souscription maximale) : - IMODAVE : 1 action de classe A - ECCO NOVA FINANCE : [nombre d'euros levés] actions de classe B
--	---

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif Frais supportés directement par l'investisseur Les seuls frais supportés directement par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : • Les frais administratifs sont offerts durant les premières 48 heures qui suivent l'ouverture de la campagne, ensuite, des frais d'administration s'élevant à 15 € TVAC sont dus à Ecco Nova pour cette opération. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge. Frais supportés par la société de projet <table><tr><th>Nature des frais</th><th>Base de calcul</th><th>Pourcentage</th></tr><tr><td>Success fee Ecco Nova</td><td>Montant total levé</td><td>5 %</td></tr><tr><td>Frais de structuration</td><td>Montant total levé</td><td>2 %</td></tr><tr><td>Running fee (gestion du crowd)</td><td>Montant total levé</td><td>0,5 % par an</td></tr><tr><td>Asset management (gestion du SPV)</td><td>Valeur d'acquisition des actifs</td><td>0,5 % par an</td></tr><tr><td>Commission de revente à l'exit</td><td>Prix de cession des actifs</td><td>2 % (budgété)</td></tr></table>	Nature des frais	Base de calcul	Pourcentage	Success fee Ecco Nova	Montant total levé	5 %	Frais de structuration	Montant total levé	2 %	Running fee (gestion du crowd)	Montant total levé	0,5 % par an	Asset management (gestion du SPV)	Valeur d'acquisition des actifs	0,5 % par an	Commission de revente à l'exit	Prix de cession des actifs	2 % (budgété)
Nature des frais	Base de calcul	Pourcentage																	
Success fee Ecco Nova	Montant total levé	5 %																	
Frais de structuration	Montant total levé	2 %																	
Running fee (gestion du crowd)	Montant total levé	0,5 % par an																	
Asset management (gestion du SPV)	Valeur d'acquisition des actifs	0,5 % par an																	
Commission de revente à l'exit	Prix de cession des actifs	2 % (budgété)																	
b)	Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc https://www.econova.com/fr/projet/chick-kot																		
c)	A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.econova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables, et nous nous efforçons de résoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables. Toutes les données relatives à une plainte seront conservées pour une durée maximale de 5 ans. Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@econova.com.																		

ANNEXES :

- ANNEXE I : Déclaration de la part des personnes responsables au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée
- ANNEXE II : Plan financier
- ANNEXE III : Scoring de risque
- ANNEXE IV : Ecco Score
- ANNEXE V : Projet de pacte d'actionnaires

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Bernard Dehon, représentant permanent de la société Bencharl, elle-même administratrice de la société Immo Nova, atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du 26/02/2026 à Liège

Nom, Prénom

Bernard Dehon



Signature

Plan Financier - Hypothèses et projections

Paramètres		
Description	Unité	Valeur
Application des pertes fiscales reportées	#	1
Fréquence d'achat	mois	-
Nombre de mois entre acquisition et début d	mois	-
Nombre d'année de détention du bien	années	8
Discount applicable à l'achat	%	12,0%
Rendement ciblé à la revente	%	4,00%
Vide locatif discount sur loyer	%	0,5%
Indexation annuelle des loyers	%	3,0%
Prise de valeur annuelle de l'actif	%	4%
Charges	€/u.mois	(95)
Commissions de vente	%	2,50%
Apport en FP	%	50%
Apport en CCA	%	50%
Rémunération CCA	%	6%
Frais de levée de fonds - Ecco Nova	%	7%
Frais de gestion du fonds - Gestionnaire	%	0,50%
Frais de gestion locative	%	4,7%
Running fee Ecco Nova	%	0,50%
Durée	années	20
Type de prêt		Amortissements

Ressources		
Capital	751.236	25,0%
Prêt CCA	751.236	25,0%
Dettes financières	1.502.472	50,0%
Financement	3.004.944	100,0%
Emplois		
Achat de biens	(2.244.158)	74,7%
Provision mobilier	-	0,0%
Frais d'acte d'achat immobilier	(67.410)	2,2%
Frais d'acte hypothécaire	(27.163)	0,9%
Droits d'enregistrement	-	0,0%
TVA	(471.273)	15,7%
Frais de structuration	(194.939)	
Frais d'acquisition	(3.004.944)	100,0%

Plan Financier - Hypothèses et projections

Compte de résultat

		Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31	Dec-32	Dec-33	Dec-34
	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Loyers bruts	1.008.391	113.400	116.802	120.306	123.915	127.633	131.462	135.406	139.468	-
Charges facturées aux locataires		22.500	23.175	23.870	24.586	25.324	26.084	26.866	27.672	-
Revenus locatifs bruts		135.900	139.977	144.176	148.502	152.957	157.545	162.272	167.140	-
Vide locatif	1.003.349	(567)	(584)	(602)	(620)	(638)	(657)	(677)	(697)	-
Revenus locatif net du vide locatif	1.203.427	135.333	139.393	143.575	147.882	152.318	156.888	161.595	166.443	-
Coûts opérationnels	(383.506)	(45.096)	(46.032)	(46.997)	(47.991)	(49.014)	(50.069)	(51.154)	(52.273)	-
Marge brute		90.237	93.361	96.578	99.891	103.304	106.819	110.440	114.170	-
Autres charges d'exploitation		(565.846)	-	-	-	-	-	-	-	-
Marge brute d'exploitation		(475.609)	93.361	96.578	99.891	103.304	106.819	110.440	114.170	-
Revenus générés par la vente	3.490.097	-	-	-	-	-	-	-	-	3.490.097
Commissions liées à la vente	(87.252)	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.252)
Dépréciation	(598.442)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	-
Sortie de l'actif										(1.645.716)
Résultat immobilier		(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	(74.805)	1.757.129
Coûts financiers et de gestion		(174.990)	(67.829)	(65.763)	(63.617)	(61.387)	(59.070)	(56.662)	(54.161)	(414.042)
EBT	390.122	(725.404)	(49.273)	(43.991)	(38.531)	(32.888)	(27.055)	(21.027)	(14.796)	1.343.087
Impôts	(97.530)	-	-	-	-	-	-	-	-	(97.530)
Résultat net	292.591	(725.404)	(49.273)	(43.991)	(38.531)	(32.888)	(27.055)	(21.027)	(14.796)	1.245.557

Plan Financier - Hypothèses et projections

Bilan										
	Total	Dec-26 2026	Dec-27 2027	Dec-28 2028	Dec-29 2029	Dec-30 2030	Dec-31 2031	Dec-32 2032	Dec-33 2033	Dec-34 2034
Immobilisations incorporelles										
Immobilisations corporelles		2.169.353	2.094.548	2.019.743	1.944.937	1.870.132	1.795.327	1.720.521	1.645.716	
Immobilisations financières										
Actifs non courants		2.169.353	2.094.548	2.019.743	1.944.937	1.870.132	1.795.327	1.720.521	1.645.716	-
Immeuble destiné à la vente : valeur d'acquisition										
Actifs financiers courants										
Créances commerciales										
Créances fiscales										
Trésorerie		110.187	84.737	62.582	43.821	28.557	16.895	8.944	4.816	1.795.063
Comptes de régularisation										
Actifs courants		110.187	84.737	62.582	43.821	28.557	16.895	8.944	4.816	1.795.063
Actif		2.279.540	2.179.285	2.082.325	1.988.759	1.898.689	1.812.222	1.729.465	1.650.533	1.795.063
Capital		751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236
Primes d'émission										
Résultat de l'exercice		(725.404)	(49.273)	(43.991)	(38.531)	(32.888)	(27.055)	(21.027)	(14.796)	1.245.557
Résultats cumulés		(725.404)	(774.678)	(818.668)	(857.199)	(890.087)	(917.142)	(938.169)	(952.966)	292.591
Comptes de régularisation										
Capitaux propres		25.832	(23.442)	(67.432)	(105.963)	(138.851)	(165.906)	(186.933)	(201.730)	1.043.827
Dettes financières		1.502.472	1.451.491	1.398.521	1.343.485	1.286.304	1.226.892	1.165.163	1.101.026	-
Prêt CCA		751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236	751.236
Autres passifs financiers non courants										
Dettes comemrciales et autres dettes										
Comptes de régularisation										
Dettes		2.253.708	2.202.727	2.149.757	2.094.721	2.037.540	1.978.128	1.916.399	1.852.262	751.236
Passif		2.279.540	2.179.285	2.082.325	1.988.759	1.898.689	1.812.222	1.729.465	1.650.533	1.795.063

Check - - - - - - - - - -

Plan Financier - Hypothèses et projections

Plan de trésorerie

		Dec-26	Dec-27	Dec-28	Dec-29	Dec-30	Dec-31	Dec-32	Dec-33	Dec-34
	Total	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
EBITDA	1.811.144	(592.002)	82.140	85.357	88.670	92.083	95.599	99.219	102.949	1.757.129
Variation des actifs	(598.442)	(2.244.158)	0	0	0	0	(0)	(0)	0	1.645.716
Variation du capital	1.502.472	1.502.472	-	-	-	-	-	-	-	-
Variation de la dette	-	1.502.472	(50.981)	(52.970)	(55.035)	(57.182)	(59.412)	(61.729)	(64.136)	(1.101.026)
Intérêts	(822.580)	(58.596)	(56.608)	(54.542)	(52.396)	(50.166)	(47.849)	(45.441)	(42.940)	(414.042)
Impôts	(97.530)	-	-	-	-	-	-	-	-	(97.530)
Flux de trésorerie	1.795.063	110.187	(25.450)	(22.155)	(18.761)	(15.264)	(11.662)	(7.951)	(4.128)	1.790.247
Position de trésorerie		110.187	84.737	62.582	43.821	28.557	16.895	8.944	4.816	1.795.063
TRI (net)	5,6%	(1.502.472)	-	-	-	-	-	-	2.200.161	
Equity multiple	1,5									

Analyse de sensibilité du TRI avec sortie en 8 ans

		Prise de valeur annuelle du bien					
		3,50%	4,00%	4,25%	4,50%	5,00%	5,25%
Indexation des loyers	1,0%	4,92%	5,60%	5,93%	6,27%	6,94%	7,27%
	2,0%	4,92%	5,60%	5,93%	6,27%	6,94%	7,27%
	2,5%	4,92%	5,60%	5,93%	6,27%	6,94%	7,27%
	3,0%	4,93%	5,60%	5,94%	6,27%	6,94%	7,27%
	3,5%	4,93%	5,60%	5,94%	6,27%	6,94%	7,28%

Analyse de sensibilité de l'EM avec sortie en 8 ans

		Prise de valeur annuelle du bien					
		3,50%	4,00%	4,25%	4,50%	5,00%	5,25%
Indexation des loyers	1,0%	1,375	1,439	1,472	1,505	1,574	1,609
	2,0%	1,390	1,454	1,487	1,521	1,589	1,625
	2,5%	1,398	1,462	1,495	1,529	1,597	1,633
	3,0%	1,406	1,470	1,503	1,537	1,605	1,641
	3,5%	1,414	1,479	1,512	1,545	1,614	1,649

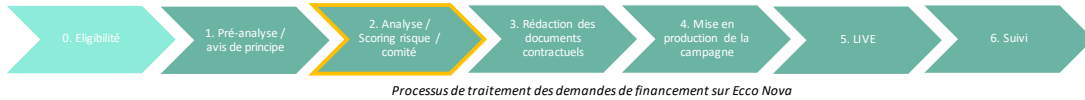
SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "CHICK & KOT" ETABLI EN DATE DU 26/02/2026

INTRODUCTION

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

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

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



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

Cette méthodologie est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

Plus le résultat est élevé, plus le risque de perte de capital est bas.

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



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

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

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

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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

Dans le cadre de notre évaluation, chaque niveau se traduit par :



CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque très limité de perte en capital.
Elles concernent des sociétés ou projets matures, financièrement solides et générant des revenus stables.
Les rendements cibles sont modérés, en cohérence avec le risque faible.

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque faible mais non nul.
Elles concernent des sociétés disposant d'un modèle éprouvé et d'une structure financière saine.
Les rendements cibles sont raisonnablement élevés par rapport au risque pris.

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque d'investissement intermédiaire.
Les perspectives sont attractives mais dépendent de la bonne exécution du plan de développement et de la conjoncture de marché.

Les rendements cibles sont plus élevés, en contrepartie d'un risque accru.

Les rendements cibles sont plus élevés, en contrepartie d'un risque accru.

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE PERTE DE CAPITAL

Ces opérations présentent un risque important de perte en capital.
Elles reposent sur des hypothèses ambitieuses ou sur des structures financières plus sensibles.
Les rendements cibles sont élevés mais assortis d'incertitudes significatives.

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

C. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

EVALUATIE RISICOSCORES

Evaluation des actifs							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Localisation géographique		Evaluation propre à Ecco Nova			4	10	
Type d'actif	Kots étudiants	Evaluation propre à Ecco Nova			4	10	
Etat général	Résidence neuve livrée en septembre 2024	Evaluation propre à Ecco Nova			5	6	
Ecco score	81	Evaluation propre à Ecco Nova			5	5	
Diversification		Evaluation propre à Ecco Nova		L'opération cible l'acquisition de 20 biens situés dans la même résidence.	2	10	
SCORE TOTAL	3,78						
Evaluation des performances / du potentiel locatif							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux d'occupation à l'achat	100%				5	10	
Niveau de loyer par rapport au marché				630€/mois hors charges est un loyer conforme aux pratiques de marché, compte tenu du niveau de finition et de Charges énergétiques maîtrisées grâce à l'excellent PEB. Charges communes alignées au marché, compte tenu des prestations offertes	4	5	
Charges locatives				Gestion centralisée et pooling des loyers - risque de vide locatif limité mais dépendance au gestionnaire	4	5	
Structuration de la gestion locative				Rendement brut (loyers annuels / prix d'achat TVAC) supérieur aux pratiques de marché sur ce type d'actifs mais inférieur au rendement brut attendu sur d'autres classes d'actifs	4	5	
Yield	4,16%				3	10	
Durée de baux	1 an				2	10	
SCORE TOTAL	3,56						
Evaluation de la structuration et du montage financier							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Remise obtenue sur le prix affiché	12,0%				4	20	
Frais d'acquisition	TVA 21% + frais de notaire			Contrairement au régime des droits d'enregistrement ou du régime spécial de TVA à 6%, ce projet subit la pire fiscalité immobilière belge	2	10	
Endettement	Max 40% du CAPEX			Endettement modéré	4	10	
Couverture des charges par les loyers (année 1)					2	10	
SCORE TOTAL	3,20						
Evaluation des conditions d'exit							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Horizon d'exit				Horizon de détention moyen nécessaire pour amortir la TVA définitivement perdue	3	10	

Liquidité				Les biens acquis sont des kots exploités dans le cadre d'une gestion locative centralisée. Ils sont destinés à des investisseurs recherchant un rendement locatif et non à une occupation propre.	3	10	
SCORE TOTAL		3,00					
Evaluation de la gouvernance							
	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience du gestionnaire				Bernad Dehon, représentant permanent de Bencharl, elle même administrateur de la société Immo Nova, a développé et exploite le projet Chcik&Kot et dispose d'une longue expérience dans l'immobilier	5	10	
Niveau de contrôle sur le gestionnaire					5	10	
SCORE TOTAL		5,00					

Synthèse des critères d'évaluation			
	Score	Poids	Commentaires
Score d'appréciation des actifs	3,78	5	
Score d'évaluation des performances /du potentiel locatif	3,56	5	
Score d'évaluation de la structuration et du montage financier	3,20	5	
Score d'évaluation des conditions d'exit	3,00	5	
Score d'évaluation de la gouvernance	5,00	2	
SCORE GRAND TOTAL	3,53		

Catégorie de risque	2
---------------------	---

OPPORTUNITES	MENACES
Prix d'achat négocié (12% de remise sur le prix affiché)	Liquidité limitée
Gestion locative et loyers mutualisés	Nombreux projets de résidences étudiants en développemnt à Liège
FORCES	FAIBLESSES
Résidence neuve 100% louée	Niveau de yield ne permettant pas de dégager un rendement plus important
Situation attractive dans l'hyper centre	

Critère	Valeur	Score des références	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (toiture/ chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment	50	50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)		55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Realo	9,7	9,7	
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	7	10	Plusieurs espaces aux vélos
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	PEB A - Présence de techniques durables (panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur).
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		7,5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 170 et 255 (PEB C)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 255 (PEB D et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie		5	
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables		10	
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou supérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)	4	5	Il y a des espaces communs pour les étudiants.
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
GOVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance		10	

Ecco score

81

Très bon

Catégorisation de l'Ecco Score

Insuffisant

Satisfaisant

Bon

Très bon

Excellent

Ecco score inférieur à 60

Ecco score entre 60 et 70

Ecco score entre 70 et 80

Ecco score entre 80 et 90

Ecco score supérieur à 90

Pacte d'actionnaires

SRL IMMO NOVA

Entre les soussignés :

1. La SA **IMODAVE**, société anonyme de droit belge, dont le siège social est situé au Boulevard de la Sauvenière 37, 4000 Liège, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0439.635.078, ici valablement représentée par , administrateurs ; (ci-après « IMODAVE » ou encore l'« actionnaire A »),

E-mail :

2. La SRL **ECCO NOVA FINANCE**, société à responsabilité limitée de droit belge, dont le siège social est situé au Boulevard Frère-Orban 35A, 4000 Liège, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0758.437.654, ici valablement représentée par, Pierre-Yves PIRLOT et Quentin SIZAIRE, administrateurs ; (ci-après « ENF » ou encore l'« actionnaire B »),

E-mail : info@econova.com

La SA IMODAVE et la SRL ECCO NOVA FINANCE sont ci-après dénommés ensemble les « Actionnaires » ou individuellement l'« Actionnaire ».

En présence de :

1. La SRL **IMMO NOVA**, société à responsabilité limitée de droit belge, ayant son siège social à 4020 Liège, rue de la Rousselière, 59B inscrite dans la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0792.535.035, représentée par ses administrateurs, (ci-après la « Société »).

E-mail :

Les Actionnaires et la Société sont ci-après dénommés ensemble les « Parties » ou individuellement la « Partie ».

PREAMBULE,

A. La Société a été constituée par acte notarié du 17 octobre 2022.

Elle a pour objet « la promotion, la location, l'achat, la vente, l'échange, l'exploitation, la gestion, la mise en valeur, le lotissement, la transformation de tous immeubles ou parties divisées ou indivises d'immeubles généralement quelconques, pour son propre compte, à l'exception des activités réglementées par l'Arrêté Royal du 6 septembre 1993 protégeant le titre professionnel et l'exercice de la profession d'agent immobilier. Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, y compris financières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet. La société peut se porter garante et donner des biens immobiliers en gage ou les grever d'une hypothèque pour des engagements contractés par des tiers. Elle peut également donner en gage tous ses autres biens et donner son aval pour des engagements contractés par des tiers ».

B. La Société est porteuse de projets et a conclu une convention cadre (ci-après la « Convention cadre ») avec la SRL ECCO NOVA en présence d'ECCO NOVA FINANCE ayant pour objet la réalisation par la SRL ECCO NOVA d'une levée de fonds.

Cette levée de fonds correspond au montant maximal que la Société souhaite obtenir d'Investisseurs en vue de réaliser son projet d'acquérir entre dix et vingt kots (ci-après le « Projet »).

Conformément à la convention cadre conclue par la Société, les Investisseurs ont souscrit un emprunt obligataire émis par ECCO NOVA FINANCE en vue de permettre à cette dernière d'octroyer à la Société le financement souhaité.

Ce financement peut avoir lieu sous différentes formes tel que : prêt, *equity*, acquisition de droits quels qu'ils soient sur le bien immobilier objet du projet, ...

En l'espèce, les fonds levés ont été investis par ECCO NOVA FINANCE en partie via l'augmentation de capital dont question au point **D** infra et en partie par l'octroi d'un prêt à la Société.

Une convention de prêt a ainsi été signée par l'ensemble des Parties (ci-après la « Convention de prêt »).

Les Parties se sont engagées à intervenir dans le respect le plus strict des modalités détaillées dans la Fiche d'Informations Clés (ci-après la « FIC ») liée au projet - et de ses annexes – ainsi que de la législation et de la réglementation applicable en matière de financement participatif.

Les parties sont convenues qu'IMODAVE assurera la gestion opérationnelle du projet relatif aux kots.

C. La stratégie de développement de la Société poursuivie par les actionnaires repose sur deux axes principaux.

- A court terme : mettre en location les biens immobiliers acquis afin d'assurer le remboursement des fonds empruntés/mis à disposition de la Société ;
- A moyen/long terme : revendre de manière distincte ou globale les biens immobiliers détenus par la Société en visant la réalisation d'une plus-value significative.

D. A sa constitution, le patrimoine de la Société était représenté par une (1) action de classe A avec droit de vote représentant l'entière du patrimoine.

L'action émise était nominative et entièrement libérée.

Aux termes des discussions entre les Parties, IMODAVE - qui détenait la seule action de classe A émise par la Société - a autorisé et décidé une augmentation de capital en numéraire de la Société d'un montant total de euros par émission de actions de classe B au prix unitaire de Euros.

Dans le cadre de cette augmentation de capital, IMODAVE -qui était l'actionnaire unique de la Société- a renoncé à exercer son droit de préférence au profit d'ECCO NOVA FINANCE.

Suite à l'augmentation de capital intervenue en date du, la propriété des actions de la Société est désormais répartie comme suit au jour de la signature de la présente convention :

IMODAVE :	1 action de classe A
-----------	----------------------

ECCO NOVA FINANCE :	actions de classe B
---------------------	--------------------------

Total :	 actions
----------------	----------------------

Chaque action – de classe A et de classe B – donne un droit égal au vote ainsi que dans la répartition des bénéfices et du produit de la liquidation.

E. Les Actionnaires désirent conclure une convention d'actionnaires afin de préciser leurs droits et obligations d'actionnaires, en particulier quant à la cession et la transmission des actions, et d'établir les meilleures conditions possibles pour le financement, la gestion et l'exploitation de la Société.

Les accords conclus entre actionnaires le sont dans l'intérêt de la Société, de son fonctionnement, de sa continuité et de sa stabilité.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIIT :

Section I. Définitions

Article 1. Définitions

Les termes suivants dans la présente convention ont la signification suivante :

- **Actions** : les actions de la Société ;
- **Annexe** : signifie une annexe à la Convention qui fait partie intégrante de la Convention ;
- **Cession** : toute opération qui a pour objet le transfert d'un droit réel sur tout ou partie des actions de la Société, à titre onéreux ou à titre gratuit, sous quelque forme que ce soit, notamment par voie de vente, donation, échange, dissolution d'un régime matrimonial, apport, fusion ou scission, sauf pour cause de décès ;
- **Céder** : procéder à une Cession ;
- **Changement de Contrôle** : toute opération ou situation à la suite de laquelle un Actionnaire qui Contrôle un Actionnaire constitué sous forme de société a perdu le Contrôle de ladite société ;
- **Contrôle** : pouvoir de droit ou de fait d'exercer une influence décisive sur la désignation de la majorité des administrateurs d'une société ou l'orientation de sa gestion ;
- **Contrôler** : exercer un Contrôle ;
- **General Partner** :
- **Jour ouvrable** : signifie tout jour autre qu'un samedi, dimanche et jour férié légal, lors duquel les institutions de crédit sont ouvertes en Belgique ;
- **La notification de la cession** : a la signification donnée à l'article 8.2 ;
- **Montant d'investissement** : les fonds mis à disposition de la Société par un Actionnaire au moyen d'une souscription à une augmentation de capital et tous frais (en ce compris impôts, retenues ou précompte mobilier) supportés suite à la souscription aux augmentations de capital ou lors de la fourniture de moyens financiers ;
- **Personne liée** : a la signification qui lui est donnée à l'Article 1:20 du Code des Sociétés et Associations ;
- **Projet** : a la signification donnée au point B du Préambule ;

Section II. Obligations générales des Actionnaires

Article 2. Exploitation et gestion de la Société

Les Actionnaires s'engagent à faire leurs meilleurs efforts pour que la Société soit exploitée et gérée dans les meilleures conditions et dans le respect de toutes ses obligations légales.

Ils s'engagent à apporter leurs meilleurs efforts en vue du développement des activités de la Société et de la réalisation par celle-ci d'un résultat bénéficiaire optimal.

Plus précisément, il a été convenu entre les parties que :

- L'actionnaire A est chargé de la gestion opérationnelle du projet de développement de la Société. Il est considéré comme le *General Partner* et est chargé de la gestion administrative de la société – ce qui comprend notamment comme activités le dépôt des comptes,
- L'actionnaire B est chargé de la gouvernance de la Société au sens large. Il

Section III. Organes

Article 3. Assemblée générale

3.1. Composition de l'Assemblée générale

1. L'Assemblée Générale de la Société est composée de tous les Actionnaires.

Les Actionnaires peuvent voter en personne ou par procuration. Tout propriétaire d'actions peut se faire représenter à l'Assemblée Générale par un autre Actionnaire de même classe ou d'une autre classe.

3.2. Convocation et documents préparatoires

1. Les Actionnaires recevront, au moins quinze (15) jours calendrier avant l'Assemblée Générale, une convocation accompagnée de l'ordre du jour et des documents requis.

La convocation se fait par lettre recommandée ou e-mail, conformément à l'article 2:31 du Code des Sociétés et des Associations.

2. Tout actionnaire peut renoncer à cette convocation, et en tout cas, sera considéré comme ayant été régulièrement convoqué s'il est présent ou représenté à l'Assemblée générale.

3.3. Présence nécessaire et majorités pour la prise de décisions par l'Assemblée générale

1. L'Assemblée Générale ne peut valablement délibérer que si **au moins la moitié des Actionnaires sont présents ou représentés**, selon les dispositions statutaires ou légales, sans préjudice des règles légales plus strictes.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle convocation sera nécessaire. La deuxième assemblée pourra délibérer valablement sous réserve que tous les Actionnaires aient été convoqués ou aient renoncé aux formalités de convocation.

2. **Chaque Action de classe A et de classe B donne droit à une voix à l'assemblée générale.**

3. Sans préjudice de l'article suivant, toutes les décisions de l'assemblée générale seront prises à la majorité simple des voix des actionnaires présents ou représentés.

3. **Les décisions dans les matières visées ci-dessous devront être adoptées à une majorité spéciale de 75 % des actionnaires présents ou représentés :**

- (i) Augmentation ou réduction du capital social de la Société ;
- (ii) Émissions d'actions, options, obligations ou autres titres ;
- (iii) Distribution de dividendes en dehors des dispositions de la Convention ou résolutions relatives au paiement de tantièmes ;
- (iv) Suppression du droit de souscription préférentiel dans une augmentation de capital ;
- (v) Modification des statuts ;
- (vi) Prise de participation dans une société tierce ;
- (vii) Modification(s) importante(s) des activités ou de l'organisation de la Société, telles que toutes opérations de Cession ou d'acquisition par la Société d'actions, de fonds de commerce, de branche(s) d'activité, de restructuration visée dans le Livre XI du Code des Sociétés, de fusion, d'apport, d'absorption ou de scission, ou encore de création de filiales ou de succursales ;
- (viii) Nomination, révocation et rémunération des administrateurs.

Article 4. Conseil d'administration

4.1. Composition du conseil d'administration

1. La Société sera administrée par un conseil d'administration collégial composés d'au moins trois administrateurs.

2. Le conseil d'administration sera composé comme suit :

- **Un administrateur** sera nommé sur proposition de l'actionnaire **A** (ci-après l'« Administrateur A ») ;

- **Deux administrateurs minimum** seront nommés sur proposition de l'actionnaire **B** (ci-après les « Administrateurs B » et un d'entre eux l'« Administrateur B ») ;

3. Chaque actionnaire s'engage à exercer son droit de vote aux assemblées générales réunies à cet effet afin de désigner les administrateurs proposés.

4. Le conseil d'administration sera présidé par un administrateur proposé par l'actionnaire B.

5. Pour autant que nécessaire, en cas de cessation du mandat d'un des administrateurs, les Actionnaires s'engagent à exercer leur droit de vote aux assemblées générales réunies à cet effet afin de désigner comme administrateurs les administrateurs proposés. Les administrateurs proposés le seront par l'actionnaire A ou par l'actionnaire B en fonction du type d'administrateur à élire – soit un administrateur A soit un administrateur B.

Les actionnaires s'engagent également, si une Partie propose la révocation d'un administrateur désigné par elle, à approuver conjointement cette proposition.

6. Par exception au point 5, en cas de révocation du mandat d'un administrateur A à la suite d'un manquement de sa part pouvant constituer une faute grave ou à la suite de la constatation de manquements répétés de sa part, un administrateur B pourra être nommé à défaut d'unanimité sur la nomination d'un administrateur A de substitution.

7. Sauf décision unanime contraire de l'Assemblée générale, les administrateurs ne sont pas rémunérés pour l'exercice de leur mandat.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de six (6) années.

4.2. Fonctionnement du conseil d'administration

1. Le conseil d'administration se réunira au moins quatre (4) fois par an et à chaque fois que cela est souhaitable dans l'intérêt de la Société. Une réunion du conseil d'administration peut être convoquée à la demande de tout administrateur. Les réunions peuvent se dérouler physiquement ou par téléconférence ou vidéoconférence.

2. Au plus tard sept (7) jours calendrier avant la réunion du conseil d'administration, les administrateurs reçoivent la convocation du conseil d'administration, accompagnée de l'ordre du jour et de tous les documents et informations nécessaires à la préparation. Toutefois, cela n'est pas exigé lorsque tous les administrateurs acceptent de se réunir. Ce délai peut également être raccourci en cas de nécessité urgente. La convocation à une réunion du conseil d'administration se fait par courrier ordinaire ou par e-mail.

3. Chaque administrateur peut donner une procuration écrite (par courrier ordinaire ou par e-mail) à un autre membre du conseil d'administration. Les procurations pour des non-administrateurs ne sont pas valables.

4.3. Présence nécessaire et majorités pour la prise de décisions par le conseil d'administration

1. Le conseil d'administration peut uniquement délibérer valablement si la majorité des administrateurs est présente ou représentée lors de la réunion du conseil d'administration, et en ce compris au moins deux (2) Administrateurs B.

Si ce quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion du conseil d'administration est convoquée avec le même ordre du jour. Le conseil d'administration délibérera alors valablement pour autant que tous les administrateurs aient été valablement convoqués (ou aient valablement renoncé aux délais et formalités de convocation).

2. Sans préjudice des dispositions légales impératives et des dispositions statutaires ou contractuelles, la prise de décision au sein du conseil d'administration est effectuée à la majorité simple des administrateurs présents ou valablement représentés (c'est-à-dire avec l'approbation de plus de la moitié des voix oui ou non exprimées, les abstentions n'étant pas considérées comme des voix exprimées).

En cas d'égalité des voix, la voix du président du conseil d'administration ou, en son absence et/ou en cas d'empêchement, de la personne qui le remplace dans l'exercice de ses compétences statutaires, est prépondérante.

3. Sans préjudice des autres dispositions de la Convention, les décisions suivantes du conseil d'administration ne sont adoptées que si elles recueillent au minimum le vote favorable d'un administrateur B et de tous les administrateurs présents ou représentés moins un :

- (i) Proposition de modification des statuts de la Société ;
- (ii) Proposition d'augmentation ou de réduction du capital de la Société ;
- (iii) Proposition d'émission d'actions, d'obligations et d'autres titres ;
- (iv) Emission d'actions dans le cadre du capital autorisé, l'émission d'obligations convertibles en actions ou le droit de souscription d'actions d'une autre catégorie. ;
- (i) Proposition de constitution, acquisition ou cession par la Société de filiales, succursales, participations ou branches d'activités ;
- (ii) Prise de participation dans une société tierce et de vente de participation dans une filiale ;
- (iii) Nomination et révocation d'un administrateur ;
- (iv) Désignation d'un délégué à la gestion journalière ;
- (v) Désignation des administrateurs représentant la Société au Conseil d'administration des filiales s'il y a lieu ;
- (vi) Nomination du Président du Conseil d'administration sous réserve du premier mandat ;

- (vii) Décision relative à une avance d'actionnaire ou un financement externe ;
- (viii) Décision relative à une adaptation significative de l'organisation de la Société ;
- (ix) Elaboration et validation du budget ;
- (x) Décision d'investissement et d'acquisition hors budget préalablement validé ;
- (xi) Décision de cession d'actifs repris au poste des immobilisations ou d'acquisition d'un actif à reprendre au poste des immobilisations ;
- (xii) Décision d'engager la Société par des emprunts, des ouvertures de crédit ou l'octroi de garantie (hypothèques, mandats hypothécaires, cautions, ...) ;
- (xiii) Conclusion, modification ou résiliation de contrat conclu avec une Partie et/ou toute société liée à une Partie telle que par exemple, à titre non exhaustif, les sociétés Logic Immo, Start Immo, ... ;
- (xiv) Approbation de toute modification du Plan d'Affaires et Étude de Faisabilité ;
- (xv) Conclusion de tous contrats pour des montants annuels cumulés supérieurs à XXX euros (.....,00 EUR) autres que ceux prévus au Budget / Plan d'Affaires ;
- (xvi) Modification substantielle du modèle de gestion locative/pooling des biens immobiliers détenus par la Société ;
- (xvii) Décision portant sur le changement de syndic, de gestionnaire ou d'exploitant des biens immobiliers détenus par la Société ;
- (xviii) Décision concernant la commercialisation des différents volets du ou des projets en cours et détermination de la stratégie de commercialisation et de vente ;
- (xix) Introduction de tout permis liés aux actifs immobiliers détenus par la Société ou ses sociétés filiales ;
- (xx) Toute transaction supérieure à XXX euros (.....,00 EUR) conclue entre la Société, une de ses sociétés liées au sens du Code des Sociétés, tout directeur, administrateur ou actionnaire ou Personne Contrôlée par une société liée au sens du Code des Sociétés, sans préjudice des règles légales ou de gouvernance qui exigeraient l'abstention de l'administrateur éventuellement concerné ;
- (xxi) Proposition d'approbation des comptes et proposition relative à l'affectation du bénéfice net annuel de la Société ;
- (xxii) Proposition concernant la répartition de l'actif net en dehors des distributions prévues à la convention ;
- (xxiii) Le recrutement et le licenciement du personnel-cadre, des indépendants, des contrats commerciaux ainsi que des employés, des représentants et des agents commerciaux, dont le coût total pour la Société dépasse ou peut dépasser XXX

euros (80.000 euros ???) sur une base annuelle, autres que ceux prévus dans le Budget ;

- (xxiv) Introduction de toute procédure et/ou transaction judiciaire relative à tout litige portant sur un montant supérieur à cinquante mille (50.000,00 EUR) ;
- (xxv) Délégation de compétences à des représentants du conseil d'administration, mandatés à prendre des décisions, de commun accord ou individuellement le cas échéant, au nom du conseil d'administration ;
- (xxvi) Nomination, licenciement et fixation de la rémunération des administrateurs et membres de la gestion journalière et la délégation de compétences à la gestion journalière ;
- (xxvii) Détermination et approbation du plan d'entreprise annuel, en ce compris le budget d'investissement et l'approbation de toute décision non prévue par ce plan ou le budget ayant un impact financier pour la Société de plus de XXX euros (.....,00 EUR), ainsi que l'approbation de toute décision non prévue par ce plan ou le budget, peu importe le montant de l'investissement OU pour un montant supérieur à 15.000,00 € ;
- (xxviii) Difficulté de commercialisation des actifs du projet après une durée de 4 ans à compter de la signature de la Convention, dans la mesure où ces difficultés sont de nature à pousser l'organe d'administration à envisager une diminution des prix de vente des actifs du projet ;
- (xxix) Non-respect par l'Actionnaire A de ses obligations qui découlent de la Convention -et ce, après l'envoi d'une mise en demeure adressée par recommandé de s'exécuter-.

4. Chaque administrateur dispose lui-même d'une voix, mais peut, en complément de sa propre voix, émettre autant de voix que celles pour lesquelles il produit une procuration valable des autres administrateurs désignés par les actionnaires de la même catégorie.

Tous les membres du conseil d'administration respecteront toujours leurs obligations de droit des sociétés envers la Société et agiront toujours dans l'intérêt de cette dernière.

5. Les administrateurs peuvent participer au conseil d'administration à distance par le biais d'un moyen de communication électronique (y compris, mais sans s'y limiter, par conférence téléphonique, vidéoconférence, etc.). Concernant le respect des conditions en matière de présence et de majorité, les administrateurs participant de cette manière à la réunion sont réputés présents à l'endroit où se tient la réunion du conseil d'administration.

4.4. Délégués à la gestion journalière

1. La gestion journalière et la représentation de celle-ci seront confiées par le conseil d'administration à un administrateur délégué choisi s'il y a lieu, parmi les administrateurs de catégorie A.

En cas de vacances de la place d'administrateur délégué par suite de décès, démission ou autre cause, les administrateurs restants y pourvoient immédiatement.

2. Tout délégué à la gestion journalière disposera de tous les pouvoirs pour effectuer les opérations de gestion journalière au sens du Code des sociétés et des associations.

3. Le délégué à la gestion journalière informe régulièrement le conseil d'administration de toutes les opérations de gestion journalière qu'il réalise.

4. Le mandat de l'administrateur délégué à la gestion journalière est gratuit, sauf décision contraire de l'assemblée générale qui pourra en outre décider de distribuer des tantièmes au profit de l'administrateur délégué en rémunération de services rendus dans le cadre de sa fonction.

5. Le conseil d'administration peut également confier des pouvoirs spéciaux à des personnes qui peuvent être choisies dans ou hors de son sein.

Le conseil d'administration fixe les attributions, les pouvoirs, les émoluments fixes ou variables, par prélèvement sur les frais généraux, des personnes désignées à ces fins ; il les révoque le cas échéant.

De la même manière, les administrateurs délégués à la gestion journalière peuvent conférer des pouvoirs spéciaux à tout mandataire, mais dans les limites de la gestion journalière.

6. Dans l'exercice de ses fonctions, le Délégué à la gestion journalière veillera à solliciter des devis et des comparatifs afin de s'assurer que les contrats conclus respectent les conditions de marché.

7. Le Délégué à la gestion journalière ne pourra pas :

(i) souscrire de financement additionnel à ceux présentés dans le business plan ;

(ii) octroyer de sûretés réelles additionnelles sur le projet autres que celles données au profit de ;

(iii) Facturer à la Société d'autres commissions, sous quelque formes qu'elles soient, que celles prévues au business plan du projet.

4.5. Représentation externe

Sans préjudice des pouvoirs généraux de représentation du conseil d'administration en tant que collège et de l'éventuelle délégation de la gestion journalière, la Société est valablement représentée en droit et à l'égard des tiers :

(i) soit par deux administrateurs, dont au moins un Administrateur B, agissant conjointement ;

(ii) soit, dans les limites de la gestion journalière, par le délégué à la gestion journalière ;

- (iii) soit par des mandataires spéciaux dans les limites de leurs mandats.

Section IV. Dispositions financières et de gestion

Article 5. Politique de distribution de dividendes

5.1. *Respect des conventions*

1. Les Actionnaires auront pour objectif commun de mettre tout en œuvre dans leur politique de gestion afin de maximiser les remontées de fonds disponibles conformément au droit applicable et plus particulièrement au Code des sociétés et des associations.

2. La politique de distribution des dividendes devra impérativement respecter les conditions suivantes :

- (i) elle devra tenir compte des engagements pris par la Société et veiller plus particulièrement au respect de la Convention de prêt, de la Convention cadre et de la FIC ;
- (ii) elle ne devra pas affecter négativement la situation financière de la Société ;
- (iii) elle devra prendre en considération les besoins de financement et de Trésorerie de la Société.

5.2. *Droit pour ENF à un dividende prioritaire et droit d'obtenir une réduction de son apport*

.....

Article 6. Politique d'Information des actionnaire et obligation de transparence

6.1. *Politique d'information générale et obligation de transparence*

1. Le conseil d'administration s'engage à fournir régulièrement aux actionnaires des rapports financiers détaillés sur l'évolution du projet, les flux financiers et l'état des remboursements et rendements versés.

Dans ce contexte, l'administrateur A assurera un reporting administratif et un suivi comptable mensuel ou, à tout le moins, trimestriel (inclus dans le business plan).

Ce reporting comprendra les données telles que l'occupation des biens, les loyers peçus, les charges, la trésorerie, les dettes ainsi que tout évènement intervenu au cours du dernier mois ou du dernier trimestre (selon la date du reporting).

2. Chaque actionnaire pourra solliciter l'accès, à tout moment, aux documents clés pour la gestion de la société tels que les documents comptables (factures d'entrée et de sortie), les contrats conclus ou en projet, les procès-verbaux de la co-propriété, le reporting de la gestion locative, ...).

3. A fréquence raisonnable (soit semestrielle maximum), les actionnaires pourront solliciter un audit financier et juridique de la Société comprenant notamment une analyse des relations avec toute personne (physique ou morale) liées aux Parties.

4. Les Parties s'engagent à respecter scrupuleusement les dispositions prévues au Code des Sociétés et des Associations en cas de conflit d'intérêts entre l'une d'entre elle et la Société.

6.2. Obligation spécifique d'information/alerte

1. Toute demande de déviation matérielle par rapport aux conditions prévues dans la FIC devra être notifiée à ENF et ne pourra avoir lieu sans son accord préalable.

ENF devra elle-même, le cas échéant, respecter le processus d'information et de consentements des investisseurs avant de consentir à ladite déviation.

2. Dans les vingt-quatre heures de sa prise de connaissance, l'administrateur A devra prévenir les actionnaires -et plus spécifiquement ENF- de tout événement susceptible de constituer une déviation matérielle au sens de la FIC.

Section V. Cessions d'Actions

Article 7. Restrictions à la Cession d'Actions

7.1. Restrictions générales

1. Chacun des Actionnaires s'interdit, pendant toute la durée de la présente convention, de Céder tout ou partie des Actions de la Société dont il est propriétaire, y compris à un autre Actionnaire, sans respecter les dispositions de la présente convention.

2. Toute Cession d'Actions d'un Actionnaire en contravention à la présente convention sera nulle de plein droit et le cessionnaire ne pourra se prévaloir d'aucun droit lié aux Actions ainsi cédées, sans préjudice de tous autres droits et recours des autres Actionnaires en vertu du droit commun, notamment à des dommages et intérêts.

7.2. Standstill

1. Les actionnaires de classe A s'interdisent pendant toute la durée de la convention de céder volontairement, transférer ou rendre accessibles leurs actions ~~avant telle date ?? et~~ avant la clôture complète du projet – c'est-à-dire, soit :

- (i) avant la vente de l'ensemble des biens immobiliers détenus par la Société OU;
- (ii) avant le remboursement intégral de l'apport initial d'ENF et le remboursement de tout montant qui lui serait dû – en ce compris la distribution de tout dividende lui revenant.

2. Une fois les conditions prévues à l'article supra remplies, les dispositions ci-dessous s'appliqueront pleinement.

Article 8. Droit de préemption

8.1. Le droit de préemption

1. Après la période de standstill prévue à l'article 7.2, toute Cession d'Actions de classe A ou B est soumise à un droit de préemption. Le droit de préemption n'est ni cessible, ni négociable.

2. Si un Candidat-Cédant souhaite effectuer une Cession d'Actions et a reçu à cette fin une offre de bonne foi d'un Candidat-Cessionnaire, le conseil d'administration offrira d'abord les Actions concernées aux autres titulaires de la même classe que le Candidat-Cédant après réception de la Notification de Cession visée à l'article **8.2** et ce, au même prix et selon les mêmes modalités que ceux offerts par le Candidat-Cessionnaire. Si les autres titulaires de la même classe que le Candidat-Cédant n'exercent pas le droit de préemption, y renoncent ou ne l'exercent pas pour la totalité des Actions offertes contenues dans la Notification de cession, les Actions en question seront alors ensuite offertes au même prix et selon les mêmes modalités aux autres Actionnaires appartenant à des classes autres que le Candidat-Cédant.

8.2. La notification de cession

1. Un Actionnaire (ci-après le « Candidat-Cédant ») qui souhaite céder une partie ou la totalité de ses actions à un autre Actionnaire ou à un tiers (ci-après le « Candidat-Cessionnaire ») et qui a reçu une offre ferme à cet effet doit en informer les autres Actionnaires et le conseil d'administration (la « Notification de Cession »).

La notification de Cession contient au moins le contenu suivant :

- le nombre et la classe d'Actions à laquelle la cession envisagée se rapporte ;
- le nom et l'adresse du Candidat-Cessionnaire ;
- le prix et les modalités de la Cession visée, comme prévu dans l'offre du Candidat-Cessionnaire;
- la communication que la procédure relative au droit de préemption et au droit de suite s'appliquera ;
- une annexe contenant un engagement irrévocable du Candidat-Cessionnaire afin de respecter le droit de suite ;
- dans la mesure du possible, la déclaration claire et non ambiguë que le Candidat-Cédant invoque l'existence de l'éventualité d'un droit de suite, si il est d'application, dans le chef des autres actionnaires.

2. La notification de cession est considérée comme une offre d'exercer le droit de préemption et le droit de suite et cette offre ne peut être révoquée tant que la procédure relative au droit de préemption et au droit de suite n'a pas été entièrement achevée.

8.2. Modalités d'exercice du droit de préemption

1. Sans préjudice des autres dispositions de l'article 8, les bénéficiaires qui souhaitent exercer leur droit de préemption doivent en informer le conseil d'administration (qui en informera les actionnaires) au plus tard huit (8) jours calendrier après la date de réception de la Notification de cession, en indiquant le nombre maximum d'Actions pour lesquelles ils souhaitent exercer leur droit de préemption, dans l'hypothèse où il n'y aurait aucune restriction sur le nombre maximum d'Actions pour lesquelles le droit de préemption peut être exercé. En l'absence de notification en temps utile, le bénéficiaire en question est réputé avoir renoncé à son droit de préemption.

2. La répartition des Actions a lieu par le conseil d'administration ; si nécessaire, le conseil d'administration arrondit le nombre d'Actions vers le haut ou vers le bas, ou procède au tirage au sort.

- (i) Lors d'un premier tour de répartition, l'organe de gestion répartit les Actions au prorata entre les Actionnaires qui ont exercé leur droit de préemption, étant entendu que les Actionnaires qui souhaitent exercer le droit de préemption pour un nombre d'actions offertes égal ou inférieur à leur part proportionnelle des Actions offertes ne se voient attribuer que ce nombre d'Actions inférieur.

Pour éviter tout doute, aux fins du présent Article, on entend par « au prorata » le rapport correspondant à la participation relative de l'Actionnaire concerné dans la catégorie concernée, sans tenir compte des Actions auxquelles s'applique le droit de préemption.

- (ii) Lors d'un deuxième tour de répartition, l'organe de gestion répartit les Actions restantes entre les Actionnaires qui souhaitent exercer leur droit de préemption pour un nombre d'Actions offertes supérieur à leur part proportionnelle des Actions offertes, selon le rapport suivant :

nombre d'Actions détenues par l'Actionnaire concerné / nombre d'Actions détenues par les Actionnaires qui souhaitent exercer plus qu'au prorata

étant entendu, là encore, qu'aucun Actionnaire ne se verra attribuer plus d'Actions que le nombre maximum d'Actions pour lesquelles il souhaite exercer le droit de préemption.

Si nécessaire, le conseil d'administration répète l'étape (2) jusqu'à ce que toutes les Actions offertes aient été réparties ou jusqu'à ce que tous les Actionnaires aient atteint le nombre maximum d'Actions pour lesquelles ils souhaitent exercer leur droit de préemption. Si, dans ce dernier cas, toutes les Actions offertes n'ont pas été réparties, l'organe de gestion suit la procédure décrite.

Si le nombre maximum d'Actions pour lesquelles les Actionnaires souhaitent exercer le droit de préemption au sein d'une même classe d'Actions est inférieur au nombre d'Actions offertes dans la Notification de cession, le conseil d'administration offre les Actions restantes aux autres Actionnaires. Ces autres Actionnaires doivent notifier à l'organe de gestion leurs

intentions dans le cadre du droit de préemption concernant les Actions restantes dans les trente (30) jours calendrier suivant la réception de l'offre par l'organe de gestion.

3. Le conseil d'administration informera tous les Actionnaires de l'exercice du droit de préemption et du résultat (provisoire) de la répartition après l'expiration des délais prévus.

4. Si le droit de préemption n'est pas exercé cumulativement pour toutes les Actions que le Candidat-Cédant entend céder, le droit de préemption est réputé ne pas avoir été exercé dans sa totalité. Dans ce cas, qui sera confirmé par le conseil d'administration, le Candidat-Cédant a le droit de céder toutes les Actions ayant fait l'objet du droit de préemption au Candidat-Cessionnaire (et uniquement à ce Candidat-Cessionnaire, à l'exclusion d'autres tiers) selon les conditions et modalités prévues dans la Notification de cession. Cette Cession doit avoir lieu dans un délai de 30 jours calendrier suivant la réception de la confirmation par le conseil d'administration, faute de quoi la procédure du droit de préemption doit être appliquée à nouveau préalablement à une Cession proposée.

5. Le prix auquel le droit de préemption pour les Actions peut être exercé est le prix tel que repris dans la Notification de cession. Le prix est payable dans les trente (30) jours calendrier après que le conseil d'administration ait informé les Actionnaires de l'exercice du droit de préemption (sauf si la Notification de cession précise d'autres modalités de paiement). Après paiement du prix, les Actions seront cédées (librement et sans frais) et la Cession sera inscrite au registre des actions.

Le droit de préemption prime sur l'application du droit de sortie conjointe et l'obligation de sortie conjointe.

Article 9. Droit de sortie conjointe/droit de suite

1. Si un ou plusieurs Actionnaires de classe B envisagent de céder 100 % des actions de classe B qu'il détient, en une ou plusieurs transactions, les autres Actionnaires de classe A disposent d'un droit de suite individuel vis-à-vis du Candidat-Cédant et du Candidat-Cessionnaire. Ce droit leur permet de céder également 100 % de leurs actions au Candidat-Cessionnaire, selon les modalités définies à l'article 8 de la Convention.

2. Le Candidat-Cédant intègre le droit de suite dans ses négociations avec le Candidat-Cessionnaire, et s'assure que ce dernier accepte d'acquérir les actions pour lesquelles le droit de suite est exercé. Le Candidat-Cédant s'engage à garantir le respect de cette obligation par le Candidat-Cessionnaire, et à rédiger une déclaration en ce sens, qui sera annexée à la Notification de Cession.

3. La procédure liée au droit de suite débute simultanément avec celle relative au droit de préemption, lors de l'envoi de la Notification de Cession.

Les autres Actionnaires peuvent exercer leur droit de suite dans un délai de trente (30) jours calendrier à compter de la réception de la Notification de Cession. L'Actionnaire souhaitant activer ce droit doit en informer clairement et sans réserve le Candidat-Cédant ainsi que

l'organe de gestion. L'absence de notification dans ce délai de trente (30) jours sera interprétée comme une renonciation au droit de suite.

4. À l'issue des délais pour l'exercice des droits de préemption et de suite, l'organe de gestion informera les Actionnaires des résultats relatifs à l'exercice de ces droits.

5. Le prix que le Candidat-Cessionnaire devra payer pour les actions cédées dans le cadre du droit de suite sera celui indiqué dans la Notification de Cession. Ce prix sera payable dans un délai de trente (30) jours calendrier suivant la notification par le conseil d'administration de l'exercice des droits de préemption et de suite, sauf si la Notification de Cession prévoit d'autres modalités de paiement. Une fois le prix payé, les actions seront transférées librement et sans frais, et la cession sera inscrite au registre des actions de la Société.

6. Le droit de préemption prévaut sur l'exercice du droit de suite.

Article 10. Obligation de sortie conjointe/obligation de suite

1. Cette obligation ne concerne que les actions de classe B.

Si un ou plusieurs Actionnaires de classe B décident de céder ensemble la totalité de leurs actions en une ou plusieurs transactions, ils ont la faculté d'imposer aux Actionnaires de classe A la cession de leurs actions de manière telle que 100% des actions soient proposées au Candidat-Cessionnaire.

2. La procédure de l'obligation de suite est engagée par l'envoi de la Notification de Cession, justifiant que les conditions énoncées ont été remplies.

3. Le prix par Action à payer par le Candidat-Cessionnaire suite à l'exercice du droit de suite est le prix offert par Action, tel que repris dans la Notification de Cession.

4. Le prix est payable dans les soixante (60) jours calendrier après que le conseil d'administration a informé les Actionnaires de l'exercice du droit de préemption et de l'application de l'obligation de suite (sauf si la Notification de Cession précise d'autres modalités de paiement). Après paiement du prix, les Actions seront cédées (librement et sans frais) et la Cession sera inscrite au registre des actions de la Société.

5. L'obligation de suite est toutefois soumise à l'application du droit de préemption, qui prime sur l'obligation de suite.

6. Chaque Partie donne par la présente une procuration irrévocable à l'Actionnaire qui invoque le droit de suite, ainsi qu'à tout Administrateur de la Société, de poser tout acte nécessaire ou utile à l'exécution de la Cession après obligation de suite, en ce compris la signature d'un compromis d'achat-vente des actions avec les déclarations et garanties et clauses de sauvegarde y afférentes.

Article 11. Changement de contrôle d'un actionnaire

1. En cas de changement de contrôle d'un actionnaire par l'effet d'une cession volontaire, les dispositions de la Section V seront applicables de bonne foi *mutatis mutandis*.

Section VI. Option d'achat en cas de manquement fautif grave

Article 12. Option d'achat en cas de manquement fautif grave de l'actionnaire A

1. L'Actionnaire A accorde aux autres Actionnaires, qui acceptent, une option irrévocable d'achat de toutes les Actions de la Société dont il est propriétaire conformément aux dispositions du présent article.

2. Cette option d'achat pourra être exercée dans les circonstances suivantes :

- (i) toute faute d'un Actionnaire de classe A et/ou de l'administrateur A désigné sur sa proposition de nature à porter une atteinte grave ou substantielle aux intérêts de la Société, en particulier mais à titre non exhaustif :
 - un détournement,
 - un engagement contracté au nom de la Société qui excéderait ses pouvoirs dans la mesure où ces actes seraient susceptibles de causer un préjudice grave ou substantiel à la Société,
 - le non-respect des obligations contractées dans la présente convention entraînant le non-respect des conditions prévues dans la FIC, de la convention cadre et/ou de la convention de prêt ;
- (ii) toute faute ou comportement d'un Actionnaire de classe A de nature à créer une mésintelligence grave entre Actionnaires en ce compris la rupture durable du modèle de gestion par l'actionnaire de classe A entraînant une impossibilité de gestion centralisée ou encore un contentieux structurel ;
- (iii) faillite, dissolution ou procédure similaire de l'actionnaire de classe A.

3. La faute ou le comportement doit être imputable à l'Actionnaire de classe A à l'égard duquel l'option est exercée mais il est indifférent que sa faute ou son comportement relève de ses obligations ou missions d'actionnaire, d'administrateur, de délégué à la gestion journalière, de dirigeant d'un prestataire de services (en vertu d'une convention) de la Société.

4. Les Actionnaires autres que les Actionnaires Défaillants (ci-après les Actionnaires Bénéficiaires de l'Option ») pourront exercer l'option visée au présent article conjointement et proportionnellement au nombre d'Actions dont chacun d'eux est propriétaire au jour de l'exercice de l'option, sauf autre répartition convenue entre eux. Les Actionnaires Bénéficiaires de l'Option exerceront cette option en notifiant leur volonté aux Actionnaires Défaillants par lettre recommandée. La lettre de notification mentionnera les motifs de l'exercice de l'option. L'option pourra être exercée pendant toute la durée de la présente convention dans un délai raisonnable à compter de la survenance de l'une des circonstances visées au point 2. L'option d'achat devra porter sur la totalité des Actions dont les Actionnaires Défaillants sont propriétaires au jour de la levée de l'option.

5. Le prix des Actions sera fixé proportionnellement au nombre d'Actions acquises sur la base de 66 % (soixante-six pour cent) de la valeur de la Société déterminée sur base des actifs circulants moins les dettes de la Société ressortant d'une situation comptable de moins de trois mois à dater de la notification de l'exercice de l'option d'achat.

6. Le prix des Actions devra être acquitté [90 (nonante) jours calendaires] au plus tard après l'exercice de l'option.

7. La propriété des Actions sera transférée aux Actionnaires Bénéficiaires de l'Option le jour de l'expédition de la lettre recommandée d'exercice de l'option d'achat.

8. Il est expressément entendu qu'en cas d'exercice de l'option d'achat prévue au présent article, les dispositions relatives au droit de préemption seront inapplicables.

Section VII. Confidentialité

Article 13. Confidentialité

1. Les Parties s'engagent à conserver un caractère confidentiel à la présente convention, sous réserve des dispositions qui devront être insérées dans les statuts de la Société.

Dans ce sens, chaque Partie s'engage à ne divulguer en aucune manière l'existence et le contenu de la Convention ainsi que les conditions de celui-ci sans l'accord préalable et écrit des autres Parties, sauf si ceci est requis en vertu d'une disposition légale, d'une décision judiciaire ou d'une décision d'une autorité administrative. Chaque Partie aura toujours le droit de produire la Convention devant toute instance judiciaire s'il y a un litige entre les Parties concernant l'exécution, le respect ou l'interprétation de la Convention.

2. Chaque Actionnaire s'engage à conserver un caractère confidentiel aux informations et documents qui lui sont communiqués à quelque titre que ce soit par la Société ou dont il aura connaissance par le fait de ses rapports avec la Société, en particulier les données financières et commerciales relatives à la Société et ses activités, notamment les listes et données de clients/locataires.

Section VIII. Dispositions diverses

Article 14. Durée de la convention

1. Sans préjudice de la durée de dispositions similaires dans les statuts de la Société, la Convention est conclue pour une durée limitée de dix (10) ans.

2. Sauf préavis d'un (1) an par lettre recommandée, la Convention sera prolongée de plein droit pour une nouvelle période de dix (10) ans.

3. La Convention prendra fin de plein droit (i) par l'accord de toutes les Parties et (ii) concernant un Actionnaire (en restant toutefois en vigueur entre les autres Parties), sauf les

droits et obligations contenus dans la Convention qui, par leur nature, sont sensés survivre à la Convention, si un Actionnaire ne possédait plus une seule Action.

Article 15. Statuts

1. En toute hypothèse, en cas de discordance entre les statuts de la Société et la présente convention, celle-ci prévaudra dans les relations entre Actionnaires.
2. Tout nouvel actionnaire devra adhérer à la présente convention conformément à l'**article 17**. A défaut d'adhésion à la présente convention, la Cession et/ou la transmission d'Actions à ce nouvel actionnaire ne sera pas opposable aux autres Actionnaires et à la Société.

Article 16. Effets à l'égard de la Société

1. Les Actionnaires s'engagent à exercer leur droit de vote aux assemblées générales et à adopter des décisions en qualité d'administrateurs de la Société afin que celle-ci exécute les obligations mises à sa charge en vertu de la présente convention.
2. Par ailleurs, les Actionnaires conviennent que la Société pourra exercer en qualité de tiers bénéficiaire d'une stipulation pour autrui tous les droits qui lui seront reconnus par la présente convention.

Article 17. Nouveaux Actionnaires – adhésion

1. Les Parties imposeront à tout nouvel actionnaire d'adhérer par écrit à la présente convention par la signature d'un avenant qui sera signé par tous les actionnaires au moment de l'entrée du nouvel actionnaire.
2. Cette obligation d'adhésion à la présente convention ne vaut toutefois pas pour un Candidat-Cessionnaire qui acquiert 100% des Actions.
3. Les Parties donnent, par la présente, procuration à la Société de signer cette déclaration d'adhésion pour accord en leur nom si cette personne devient Actionnaire conformément à la Convention et aux statuts de la Société.

Article 18. Nullité d'une clause

1. La nullité d'une clause de la présente convention n'affectera pas la validité des autres clauses.
2. Les Actionnaires s'engagent, dans ce cas, à négocier de bonne foi la conclusion d'une nouvelle clause qui poursuivrait le même objectif que la clause nulle et aurait, dans toute la mesure du possible, des effets équivalents afin de rétablir l'équilibre contractuel, notamment en réduisant le champ d'application d'une clause invalide à ses limites légales.

Article 19. Intégralité de l'accord

1. La présente convention contient l'intégralité de l'accord entre les Actionnaires relatif à son objet. Il remplace toutes autres déclarations, engagements ou accords antérieurs des Actionnaires relatifs à son objet.

Article 20. Modification de la convention

1. Toute modification à la présente convention devra être expressément constatée dans un écrit dûment signé par chacun des Actionnaires.

2. Aucun des Actionnaires ne pourra notamment se prévaloir d'une modification verbale ou tacite du contrat.

Article 21. Renonciation

1. Toute renonciation à un droit quelconque découlant du présent contrat devra être expressément constatée dans un écrit émanant de la Partie qui a renoncé à ce droit.

2. Aucun des Actionnaires ne pourra notamment se prévaloir d'une renonciation verbale ou tacite de l'autre Partie à un droit découlant de la convention.

Article 22. Interprétation

1. Les titres, mots ou phrases dans l'entête des divers articles ou parties de ceux-ci, sont uniquement repris pour faciliter la lecture de la Convention et le renvoi à des dispositions. Ils ne font pas partie de la Convention et ne définissent, limitent ou décrivent en aucune manière la portée ou le contenu de l'article ou du paragraphe auquel ils ont trait.

2. Sauf si le texte ne le permet pas, les concepts au singulier se réfèrent aux concepts au pluriel et vice-versa et les concepts au masculin se réfèrent aux concepts au féminin ou au neutre et vice-versa.

3. Une référence dans la Convention à une « personne » comporte tout particulier, société, personne morale, entreprise, pouvoir public, instance publique ou toute association ou trust (avec ou sans personnalité juridique).

4. Une référence dans la Convention à une « société » comporte toute personne morale ou toutes les personnes morales qui suite à une fusion ou une scission (partielle) sont l'ayant droit de la société concernée.

5. L'usage du terme « en ce compris », « y compris », ou « entre autres » ou une variante de cela doit être lu comme « en ce compris, mais pas limité à ».

6. Sauf indication contraire expresse, une référence à une loi ou à une disposition légale est réputée comprendre une référence à tout acte modificatif de cette loi ou disposition légale qui modifie, étend, consolide ou remplace et à tout autre acte réglementaire en exécution de celle-ci, étant entendu que de telles modifications ne comportent pas de modification, extension ou remplacement avec effet rétroactif.

7. En cas de problèmes d'interprétation, les articles 5.64 à 5.66 du Code civil sont d'application.

8. Tous les délais dont il est question dans la Convention sont calculés de minuit à minuit. Chaque délai est calculé à partir du jour qui suit la date de l'acte ou de l'événement qui fait débiter le délai. L'échéance est comprise dans le délai. Si l'échéance n'est pas un Jour ouvrable, l'échéance est alors déplacée au Jour ouvrable suivant. Les renvois dans la Convention à des « jours » signifient des jours calendrier, sauf indication contraire. Tous les délais qui sont exprimés en mois (ou années) sont calculés à partir du jour du mois (ou de l'année) auquel l'acte ou l'événement qui fait courir le délai a lieu (le 'quantième') jusqu'au jour avant le quantième du mois suivant (ou de l'année suivante).

9. Les Annexes sont une partie de la Convention et ont la même force contraignante que si elles étaient reprises dans le texte même de la Convention et tous les renvois à la Convention impliquent également un renvoi aux Annexes.

Article 23. Notifications

1. Toutes les notifications prévues par la Convention ou dans le cadre de celle-ci doivent avoir lieu (i) soit par écrit, par lettre recommandée à la poste envoyée aux adresses situées dans l'entête de la Convention, (ii) soit par e-mail aux adresses mentionnées dans l'entête de la Convention, étant entendu qu'un e-mail n'est réputé avoir été reçu qu'après réception d'une confirmation de réception automatique de la part du destinataire.

2. Toute communication par lettre recommandée à la poste est réputée avoir été faite trois (3) jours ouvrables après le cachet de la poste.

Toute communication par est e-mail est réputée avoir été faite à la date de réception d'une confirmation de réception automatisée ou non émanant du destinataire.

3. Les Parties peuvent signaler un changement d'adresse conformément à cette disposition.

Article 24. Médiation et tribunal compétent

1. Le Convention est soumise au droit belge.

2. En cas de litige relatif directement ou indirectement à la présente convention, y compris en cas de blocage d'un organe de la Société, les Parties s'engagent à recourir au processus de médiation volontaire conformément aux dispositions des articles 1730 et suivants du Code judiciaire, et ce avant toute procédure judiciaire.

3. Si les Parties ne parviennent pas à un accord de médiation dans un délai raisonnable (de maximum 4 (quatre) mois) après la proposition d'une Partie de recourir au processus de médiation, le litige sera de la compétence exclusive des Tribunaux de Liège – division Liège.

Fait à Liège, le 2026.

SA IMODAVE,

Représentée par [REDACTED]

SRL ECCO NOVA FINANCE,

Représentée par [REDACTED]

SRL IMMO NOVA,

Représentée par [REDACTED]

