

Dit crowdfundingaanbod is niet geverifieerd of goedgekeurd door de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), noch door de Europese Autoriteit voor effecten en markten (ESMA).

De geschiktheid van uw ervaring en kennis over dit onderwerp is niet noodzakelijk beoordeeld voordat u toegang heeft gekregen tot deze belegging.

Door deze belegging te doen, neemt u het volledige risico op u van deze belegging, waaronder het risico van gedeeltelijk of volledig verlies van het belegde geld.

RISICOWAARSCHUWING

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2).

U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging.

Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

(1) Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 inzake de depositogarantiestelsels (PB L 173 van 12.6.2014, blz. 149).

(2) Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad van 3 maart 1997 inzake de beleggerscompensatiestelsels (PB L 84 van 26.3.1997, blz. 22).

Precontractuele bedenktijd voor niet-ervaren beleggers

Niet-ervaren beleggers hebben recht op een bedenktijd waarin zij hun beleggingsaanbod of hun blijk van belangstelling voor het crowdfundingaanbod te allen tijde kunnen intrekken, zonder opgave van redenen en zonder daarvan enig nadeel te ondervinden. De bedenktijd gaat in op het moment dat de niet-ervaren aspirant-belegger een beleggingsaanbod doet of blijk geeft van belangstelling en verstrijkt na vier kalenderdagen.

Om gebruik te maken van hun recht om hun beleggingsaanbod of blijk van belangstelling in het crowdfundingaanbod binnen vier kalenderdagen in te trekken, dienen niet-ervaren beleggers een e-mail naar ECCO NOVA te sturen waarin zij ondubbelzinnig en zonder opgave van redenen aangeven dat zij hun aanbod willen intrekken, naar het volgende e-mailadres:

invest@econova.com

OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IY1HJC390C73 FCM25045
Projecteigenaar en naam van het project	Projecteigenaar: Immo Nova SRL/BV (BE0792.535.035). De vennootschap zal naar aanleiding van de kapitaalverhoging in het kader van dit aanbod worden hernoemd tot 'Chick & Crowd', waarbij beide beslissingen zullen worden vastgelegd in een notariële akte en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Naam van het project: Chick & Kot
Soort aanbod en type instrument	Obligaties met variabele rente en looptijd uitgegeven door het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een eigenvermogensinstrument is
Financieringsdoel	Min. 1.000.000 EUR - Max. 2.000.000 EUR
Uiterste datum	31/03/2026

DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTEIGENAAR(S) EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	De Projecteigenaar en het crowdfundingproject	
	Identiteit	Juridische naam van Projecteigenaar: Immo Nova SRL/BV Land van herkomst/registratie: België

	Registratienummer: BE0792.535.035
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Contactgegevens	Website: NVT Adres van de maatschappelijke zetel: Boulevard de la Sauvenière 37, 4000 Luik E-mailadres: info@start-immo.be Telefoonnummer: 04/287.12.90 .
Eigendom	De laatste overdracht van de aandelen van IMMO NOVA SRL/BV vond plaats op 30 januari 2026. Naar aanleiding daarvan werd IMODAVE SA/NV houder van 100% van de aandelen van de vennootschap.
Bestuur	Op de datum van publicatie van dit blad met Essentiële Beleggingsinformatie wordt de vennootschap bestuurd door een enige bestuurder, de SRL/BV BENCHARL (KBO 0881.397.032), vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Bernard Dehon, overeenkomstig de beslissingen van de Buitengewone Algemene Vergadering van 3 februari 2026. Na de kapitaalverhoging en de ondertekening van de aandeelhoudersovereenkomst zal de vennootschap worden bestuurd door een collegiale raad van bestuur bestaande uit minstens drie leden, waaronder één bestuurder aangeduid door de naamloze vennootschap Imodave (General Partner, belast met het operationele beheer) en minstens twee bestuurders aangeduid door Ecco Nova Finance (verantwoordelijk voor governance en toezicht). De raad zal worden voorgezeten door een bestuurder voorgedragen door Ecco Nova Finance.
b)	Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met Essentiële Beleggingsinformatie Bernard Dehon, uiteindelijk begunstigde van de BV/SRL Immo Nova, verklaart dat, voor zover hem bekend, geen informatie werd weggelaten en dat de opgenomen informatie niet kennelijk misleidend of onjuist is. Bernard Dehon is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met blad met Essentiële Beleggingsinformatie. De verklaring van Bernard Dehon, waarbij hij de verantwoordelijkheid op zich neemt voor de informatie in dit blad met Essentiële Beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad* (3), is opgenomen in bijlage I.
c)	Belangrijkste activiteiten van de Projecteigenaar, door de Projecteigenaar aangeboden producten of diensten De hoofdactiviteit van de Projecteigenaar bestaat uit de aankoop, het aanhouden, het uitbaten en de overdracht (verkoop) van vastgoedactiva. In het kader van dit aanbod werd de vennootschap specifiek gestructureerd om tussen tien en twintig koten te verwerven binnen de residentie Chick & Kot Carré, gelegen te Luik, met het oog op de verhuur en het aanhouden ervan op middellange termijn.
d)	Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de Projecteigenaar Voorlopige jaarrekening van de Projecteigenaar (LINK)
e)	Belangrijkste jaarlijkse cijfers en financiële ratio's van de Projecteigenaar van de laatste drie jaar IMMO NOVA SRL/BV is een projectvennootschap opgericht op 17 oktober 2022. Op de datum waarop dit bladblad met Essentiële Beleggingsinformatie wordt opgesteld, heeft de vennootschap geen operationele activiteiten uitgeoefend en vertoont zij bijgevolg geen omzet noch een betekenisvol bedrijfsresultaat over de verstreken boekjaren. Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt momenteel -2.590 EUR, wat overeenstemt met het bij oprichting volgestorte kapitaal, verminderd met de afschrijvingen op de oprichtingskosten en de kosten van het administratief beheer. De financiële structuur van de vennootschap zal na afloop van dit aanbod wezenlijk worden gewijzigd door de kapitaalverhoging en de daarmee samenhangende inbreng in rekening-courant door Ecco Nova Finance.
f)	Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken Het project is gericht op de financiering van de aankoop van 10 tot 20 koten binnen de residentie Chick & Kot Carré, gelegen te Luik, afhankelijk van het bedrag dat in het kader van de campagne effectief wordt opgehaald. De huurinkomsten die door de panden worden gegenereerd, zijn bestemd om de uitbatingkosten, de aflossingen en intresten van de bankschuld, alsook de kosten verbonden aan het projectbeheer te dekken. De waardecreatie steunt in hoofdzaak op de latere verkoop of herfinanciering van de activa.

DEEL B – BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN HET CROWDFUNDINGPROCES EN DE VOORWAARDEN VOOR DE MOBILISATIE VAN HET KAPITAAL

a)	Minimaal streefbedrag aan kapitaal dat moet worden opgehaald voor elk crowdfundingaanbod	€ 1.000.000

	Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener	
	Geen	
b)	Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan kapitaal	De openingsdatum van de aanbieding is vastgesteld op 27/02/2026 om 12:00 uur. De sluitingsdatum van het aanbod is 31/03/2026 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 15/04/2026 om 23:59 uur. Het aanbod wordt bovendien vervroegd afgesloten indien het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	Informatie over de gevolgen als het beoogde kapitaalbedrag niet binnen de termijn is opgehaald	Indien de succesdrempel op 31/03/2026 om 23.59 uur niet wordt bereikt, worden de opgehaalde fondsen terugbetaald aan de investeerders. Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) annuleren na de sluitingsdatum van het aanbod, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod opnieuw te openen voor de tijd die nodig is om deze eventuele annuleringen op te vangen. In geval van annulering krijgt de investeerder, voor zover het investeringsbedrag en de eventuele administratieve kosten werden voldaan, het ingelegde kapitaal en de kosten volledig terugbetaald.
d)	Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag aan kapitaal	€ 2.000.000
e)	Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projecteigenaar aan het crowdfundingproject is toegezegd	Niet van toepassing - De Projecteigenaar neemt niet deel aan dit aanbod.
f)	Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projecteigenaar in verband met het crowdfundingaanbod	De via Ecco Nova Finance opgehaalde middelen zullen in het project worden geïnvesteerd onder de vorm van: • Een kapitaalverhoging (50% van het opgehaalde bedrag), • En een voorschot in rekening-courant vennoot (50% van het opgehaalde bedrag). Deze middelen zullen uitsluitend worden aangewend voor de aankoop van de vastgoedunits, de kosten verbonden aan de structurering van het project en, in voorkomend geval, de rechtstreeks met de investering samenhangende bijkomende kosten. Het project zal worden aangevuld met een bankfinanciering, waarvan het bedrag niet meer zal bedragen dan 40% van de totale investeringskost (totale CAPEX).

DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico's verbonden aan het project Risico in verband met de verhuur De winstgevendheid is afhankelijk van het vermogen om een bevredigende bezettingsgraad te behouden en de huurinkomsten effectief te innen. Een daling van de vraag naar studentenhuysvesting, een toename van wanbetalingen of langere leegstandsperiodes kunnen de kasstromen negatief beïnvloeden. Risico verbonden aan de financiële hypothesen Het financiële scenario steunt onder meer op hypothesen m.b.t. de indexatie van de huurprijzen en de waardeinstijging van de activa. Deze hypothesen zijn gebaseerd op historische trends, maar kunnen niet worden gegarandeerd. Risico verbonden aan de wederverkoop van de activa De waardecreatie is voornamelijk gebaseerd op de latere wederverkoop of herfinanciering van de activa. De marktomstandigheden op het moment van uitstap (prijsniveau, rentevoeten, belangstelling van de investeerders) kunnen minder gunstig zijn dan verwacht. Risico verbonden aan de financiering De operatie kan worden aangevuld met een bankfinanciering. Minder gunstige kredietvoorwaarden of een stijging van de rentevoeten kunnen het financieel evenwicht van het project beïnvloeden. Risico verbonden aan de Projecteigenaar en de betrokken partijen De goede uitvoering van het project hangt onder meer af van het administratief beheer door de General Partner en van het gecentraliseerde verhuurbeheer dat aan een externe dienstverlener is toevertrouwd. Een tekortkoming of gebrekkige uitvoering van hun verplichtingen kan een negatieve impact hebben op de prestaties van het project.
--------	--

Type 2	Risico verbonden aan de sector Het is een project uit de sector van het residentieel verhuurvastgoed. Deze sector is gevoelig voor: • De evolutie van de rentevoeten, die de leencapaciteit van investeerders en de waardering van activa beïnvloeden; • Vastgoedcycli; • Demografische ontwikkelingen en de vraag naar studentenhuisvesting; • Het overheidsbeleid inzake huisvesting en ruimtelijke ordening. Een verslechtering van de macro-economische context of een structurele daling van de vraag naar studentenhuisvesting kan de waarde van de activa en hun liquiditeit negatief beïnvloeden.
Type 3	Risico op wanbetaling In geval van aanzienlijke financiële moeilijkheden kan de projectvennootschap het voorwerp uitmaken van een insolventie- of vereffeningsprocedure. Dit risico kan met name voortvloeien uit: • Een aanhoudende daling van de huurinkomsten; • Een onvoorziene stijging van de kosten of van de financieringslasten; • Een gebrekkig beheer of een tekortkoming van een belangrijke speler; • Een ongunstige macro-economische gebeurtenis. In geval van wanbetaling kunnen investeerders hun volledige investering of een deel ervan verliezen.
Type 4	Risico op lager, vertraagd of geen rendement op de investering Het beoogde rendement is gebaseerd op financiële projecties en een beoogde aanhoudingsperiode van 7 tot 8 jaar. Het rendement op de investering kan: • Lager uitvallen dan geraamd; • Later worden gerealiseerd dan voorzien; • Volledig uitblijven bij onvoldoende prestaties van het project of ongunstige marktomstandigheden op het moment van uitstap. Het geïnvesteerde kapitaal is niet gewaarborgd.
Type 5	Risico op faillissement van het platform Het risico bestaat dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen. Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een Projecteigenaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projecteigenaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projecteigenaar jegens beleggers, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten. Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de Projecteigenaar aan wie de belegger ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen. Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van insolventie.
Type 6	Risico van illiquiditeit van de investering Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en aan beperkingen op vervreemdingen. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om haar obligaties door te verkopen.

Type 7	Overige risico's Het project is blootgesteld aan externe, niet-beheersbare risico's, waaronder: • Wijzigingen in de wetgeving of fiscaliteit; • Veranderingen in de regelgeving inzake residentiële huurcontracten of huurindexatie; • Uitzonderlijke gebeurtenissen (economische, sanitaire of geopolitieke crises). Deze elementen kunnen een negatieve impact hebben op de rendabiliteit van het project of op het vermogen om de beoogde strategie te realiseren.
---------------	---

DEEL D – INFORMATIE OVER HET AANBIEDEN VAN EFFECTEN EN INSTRUMENTEN DIE ZIJN TOEGELATEN VOOR CROWDFUNDINGDOELEINDEN

a)	Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten	Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een eigenvermogensinstrument is met als totaal bedrag: € 2.000.000. De bankschulden (beperkt tot maximaal 40 % van het totale investeringsbedrag) nemen een hogere rang in dan de participaties van de aandeelhouders en hebben bijgevolg voorrang bij terugbetaling.
b)	Inschrijvingsprijs	De nominale waarde van de obligaties is € 250. De minimale inschrijvingswaarde is € 250. De maximale inschrijvingswaarde is € 500.000.
c)	Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen	Overinschrijving niet aanvaard
d)	Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden	De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze algemene gebruiksvoorwaarden . Een samenvatting vindt u ook in onze FAQ ('Hoe investeren'). Na inschrijving ontvangt de belegger een bevestigingsmail met alle nodige instructies om de betaling van het contractueel voorziene bedrag uit te voeren. De betaling moet gebeuren binnen een termijn van 14 kalenderdagen na de inschrijving.
e)	Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers	De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden: 1. Het bereiken van de succesdrempel van de Fondsenwerving, namelijk € 1.000.000, aan het einde van de Inschrijvingsperiode. 2. Het verkrijgen van de banklening die nodig is om de koten aan te kopen (maximaal 40% van de totale investering) 3. De naleving van de finale aandeelhoudersovereenkomst
f)	Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)	
g)	Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)	
h)	Informatie over de rentevoet en de looptijd Niet van toepassing	

DEEL E - INFORMATIE OVER DE SPECIAL PURPOSE VEHICLES

a)	Staat er een special purpose vehicle tussen de Projecteigenaar en de belegger? Ja
b)	Details van het special purpose entity Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), 35 LUIK, Boulevard Frère-Orban 35A, 4000 Luik, BE.0649.491.214.

DEEL F - RECHTEN VAN DE BELEGGER

a)	Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten De investeerders nemen onrechtstreeks deel in het kapitaal van de projectvennootschap via Ecco Nova Finance. De voornaamste economische rechten verbonden aan deze investering zijn de volgende:
-----------	---

	Recht op een aandeel in de meerwaarde bij de uitstap De investeerders hebben, in verhouding tot hun participatie, recht op hun aandeel in de eventuele meerwaarde die wordt behaald bij de verkoop of herfinanciering van de vastgoedactiva. De uitstap wordt georganiseerd volgens een mechanisme dat vanaf de aanvang van het project werd vastgelegd: • Vanaf het zevende jaar van de eigendom is een strategische evaluatie voorzien (of eerder indien er zich een goede kans voordoet op de markt); • Bij beslissing tot verkoop worden een onafhankelijke waardebeoordeling en een gestructureerde mededingingsprocedure georganiseerd; • Indien een bindend bod minstens 90% van de door de onafhankelijke taxatie vastgestelde waarde bereikt, kan de verkoop worden uitgevoerd zonder specifieke raadpleging van de investeerders; • Onder deze drempel kan een raadpleging van de investeerders worden georganiseerd om te beslissen over de verkoop of verlenging van de eigendomsperiode; • Ecco Nova beschikt over een recht van indeplaatsstelling tegen voorwaarden die strikt gelijkwaardig zijn aan het beste ontvangen bindende bod, onder voorbehoud van het ophalen van de nodige middelen binnen een vooraf bepaalde termijn. De eigendomsperiode kan worden verlengd indien de marktomstandigheden geen uitstap toelaten die als bevredigend wordt beschouwd. Recht op een aandeel in eventuele dividenden De investeerders hebben recht op een aandeel in de eventuele winsten die tijdens de eigendomsperiode door de projectvennootschap worden uitgekeerd, onder voorbehoud van de naleving van de toepasselijke wettelijke, contractuele en financiële verplichtingen. Recht op informatie Gedurende de volledige looptijd van het project wordt een periodieke rapportering voorzien. De belangrijkste stappen in het uitstapproces (waardebeoordeling, opstart van de verkoopprocedure, ontvangen biedingen, beslissing tot verkoop of verlenging) worden aan de investeerders meegedeeld. Beslissingen die de rechten van de investeerders kunnen beïnvloeden De investeerders worden geraadpleegd wanneer een beslissing hun rechten of hun economische positie nadelig kan beïnvloeden, met name in geval van een substantiële wijziging van de voorwaarden van de investering of van een significante afwijking van de verstrekte informatie in het blad met Essentiële Beleggingsinformatie. Deze raadpleging wordt georganiseerd overeenkomstig artikel 28, § 1, 1°, van de wet van 18 december 2016 inzake crowdfunding. Stemmen worden enkel in aanmerking genomen indien investeerders die samen minstens de helft van het bedrag van de uitgegeven instrumenten vertegenwoordigen, aan de stemming deelnemen. Bij gebrek aan quorum wordt een tweede stemming georganiseerd zonder minimale deelnamevoorwaarde. Om te worden aangenomen, moet het voorstel de goedkeuring verkrijgen van investeerders die minstens drie vierde vertegenwoordigen van het bedrag van de instrumenten die aan de stemming hebben deelgenomen. Elke beslissing die overeenkomstig deze regels wordt aangenomen, is bindend voor alle investeerders, met inbegrip van degenen die niet aan de stemming hebben deelgenomen of die tegen hebben gestemd. Daarentegen wordt elke beslissing die in overeenstemming is met de informatie en hypothesen uiteengezet in het blad met Essentiële Beleggingsinformatie en in de documentatie van het aanbod, en die geen significante afwijking vormt, genomen door Ecco Nova Finance in het belang van de investeerders, overeenkomstig haar rol als special purpose vehicle.
b) en c)	Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten De investering wordt verricht in een niet-beursgenoteerde vennootschap. De effecten mogen niet onderhandeld worden op een gereglementeerde of georganiseerde markt. De overdracht van de aandelen van de projectvennootschap wordt geregeld door een aandeelhoudersovereenkomst (ontwerp in bijlage) en door de statuten.
d)	Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen Niet van toepassing.

e)	Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven) Verdeling vóór het aanbod: - IMODAVE: 1 aandeel (100% van het kapitaal en de stemrechten) Verdeling na het aanbod (ervan uitgaande dat het volledig wordt onderschreven): - IMODAVE: 1 aandeel van klasse A - ECCO NOVA FINANCE: [opgehaald bedrag in euro] aandelen van klasse B
----	--

DEEL G - INFORMATIE MET BETREKKING TOT DE LENINGEN – NIET VAN TOEPASSING

DEEL H - VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden Kosten die rechtstreeks door de investeerder worden gedragen De enige kosten rechtstreeks ten laste van de Investeerders en te betalen aan ECCO NOVA zijn: - De administratieve kosten worden kwijtgescholden gedurende de eerste 48 uur na de opening van de campagne. Nadien is voor deze operatie een administratieve kost van € 15 (incl. btw) verschuldigd aan Ecco Nova. - Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projecteigenaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen. Kosten ten laste van de projectvennootschap <table><tr><th>Type kosten</th><th>Berekeningsbasis</th><th>Percentage</th></tr><tr><td>Success fee Ecco Nova</td><td>Totaal opgehaald bedrag</td><td>5%</td></tr><tr><td>Structureringskosten</td><td>Totaal opgehaald bedrag</td><td>2%</td></tr><tr><td>Running fee (beheer crowd)</td><td>Totaal opgehaald bedrag</td><td>0,5% per jaar</td></tr><tr><td>Asset management (beheer van het SPV)</td><td>Aankoopwaarde van de activa</td><td>0,5% per jaar</td></tr><tr><td>Verkoopcommissie bij exit</td><td>Verkoopprijs van de activa</td><td>2,5% (gebudgetteerd)</td></tr></table>	Type kosten	Berekeningsbasis	Percentage	Success fee Ecco Nova	Totaal opgehaald bedrag	5%	Structureringskosten	Totaal opgehaald bedrag	2%	Running fee (beheer crowd)	Totaal opgehaald bedrag	0,5% per jaar	Asset management (beheer van het SPV)	Aankoopwaarde van de activa	0,5% per jaar	Verkoopcommissie bij exit	Verkoopprijs van de activa	2,5% (gebudgetteerd)
Type kosten	Berekeningsbasis	Percentage																	
Success fee Ecco Nova	Totaal opgehaald bedrag	5%																	
Structureringskosten	Totaal opgehaald bedrag	2%																	
Running fee (beheer crowd)	Totaal opgehaald bedrag	0,5% per jaar																	
Asset management (beheer van het SPV)	Aankoopwaarde van de activa	0,5% per jaar																	
Verkoopcommissie bij exit	Verkoopprijs van de activa	2,5% (gebudgetteerd)																	
b)	Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projecteigenaar en het special purpose vehicle https://www.econova.com/nl/project/chick-kot																		
c)	Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de Projecteigenaar of de crowdfundingdienstverlener Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: https://www.econova.com/nl/complain Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard. De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op claim@econova.com.																		

BIJLAGEN:

- BIJLAGE I: Verklaring van de personen die verantwoordelijk zijn voor het blad met Essentiële Beleggingsinformatie dat, voor zover hen bekend, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie over de belegging overeenstemt met de feiten en er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking van het document zou wijzigen
- BIJLAGE II: Business plan
- BIJLAGE III: Risicoscore
- BIJLAGE IV: Ecco Score
- BIJLAGE V : Ontwerp van aandeelhoudersovereenkomst

BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE 6994001IYI1HJC390C73 00025045
Verantwoordelijkheidsverklaring

Ik, ondergetekende, Bernard Dehon, vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Bencharl, die zelf bestuurder is van de vennootschap Immo Nova, verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van 26/02/2026 te Luik

Naam, Voornaam

Bernard Dehon



Handtekening

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

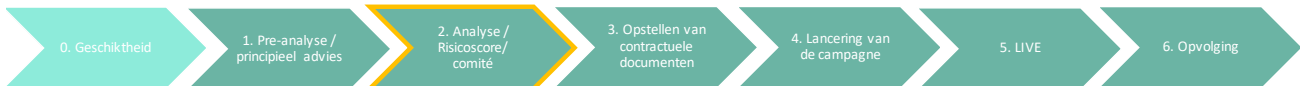
		Prise de valeur annuelle du bien					
		3,50%	4,00%	4,25%	4,50%	5,00%	5,25%
Indexation des loyers	1,0%	1,375	1,439	1,472	1,505	1,574	1,609
	2,0%	1,390	1,454	1,487	1,521	1,589	1,625
	2,5%	1,398	1,462	1,495	1,529	1,597	1,633
	3,0%	1,406	1,470	1,503	1,537	1,605	1,641
	3,5%	1,414	1,479	1,512	1,545	1,614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

RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "CHICK & KOT" OPGESTELD OP 26/02/2026

INTRODUCTIE

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

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



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

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

Onze methodologie dient accuraat, betrouwbaar en up-to-date te zijn en in verhouding te staan tot de omvang, het type en de looptijd van de voorgestelde leningen en tot de kenmerken van de projecten en hun ontwikkelaars.

Het doel van de methodologie is om te beoordelen in hoeverre de projectontwikkelaar in staat is om aan zijn huidige en toekomstige financiële verplichtingen te voldoen.

De documenten en beslissingen met betrekking tot risicoscores worden bewaard tot minimaal 5 jaar nadat de lening volledig is terugbetaald.

METHODOLOGIE

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

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

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

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



De score en het gewicht dat aan elk criterium en elke reeks criteria is toegekend, zijn subjectief en specifiek voor Ecco Nova. Ze weerspiegelen onze expertise en ervaring op het gebied van risicobeoordeling.

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

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

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

A. INFORMATIEBRONNEN

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

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

B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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

RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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



uitstekende terugbetalingscapaciteit.

RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

Elk project dat deze score krijgt, wordt als te riskant beschouwd om via ons platform te worden gefinancierd en wordt daarom uitgesloten van onze selectie.

C. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

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

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

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

D. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

EVALUATIE RISICOSCORES

Waardering van activa							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Geografische ligging		Evaluation propre à Ecco Nova			4	10	
Activatype	Nieuwe woning geleverd in september 2024	Evaluation propre à Ecco Nova			4	10	
Algemene staat		Evaluation propre à Ecco Nova			5	6	
Ecco-score		Evaluation propre à Ecco Nova			5	5	
Diversificatie		Evaluation propre à Ecco Nova		De operatie richt zich op de verwerving van 20 panden in dezelfde woning.	2	10	
SCORE TOTAAL	3,78						

Evaluatie van prestatie-/huurpotentieel							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Bezettingsgraad bij aankoop	100%				5	10	
Huur naar marktniveau				€630/maand exclusief kosten is een huur die in lijn is met de marktpraktijken, gezien het afwerkingsniveau en de aangeboden diensten	4	5	
Huurkosten				Energieledingen worden gecontroleerd dankzij de uitstekende EPB. Algemene uitgaven zijn afgestemd op de markt, rekening houdend met de aangeboden diensten	4	5	
Structurering van verhuurbeheer				Gecentraliseerd beheer en samenvoeging van huren - beperkt risico op leegstand van huurwoningen, maar afhankelijk van de beheerder	4	5	

Opbrengst	4,16%				3	10	
Duur van de huurcontracten	1 jaar				2	10	
SCORE TOTAAL	3,56						
Evaluatie van het structurerings- en financiële pakket							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Korting verkregen op de weergegeven prijs	12%			In tegenstelling tot het registratietariefregime of het speciale btw-regime van 6%, lijdt dit project onder de Matige schuld	4	20	
Aanschafkosten	BTW 21% + notariskosten				2	10	
Schuld	Maximaal 40% van de CAPEX				4	10	
Dekking van uitgaven door huren (jaar 1)					2	10	
SCORE TOTAAL	3,20						
Beoordeling van uitgangsvoorwaarden							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Uitgangshorizon				Gemiddelde aanhoudingshorizon nodig om de definitief verloren btw te amortiseren	3	10	
Liquiditeit				De verworven panden zijn kots die worden beheerd binnen het kader van gecentraliseerd verhuurbeheer.	3	10	
SCORE TOTAAL	3,00						
Beoordeling van het bestuur							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Beoordelingsschaal
Managerervaring				Bernad Dehon, vaste vertegenwoordiger van Bencharl, zelf directeur van het bedrijf Immo Nova. ontwikkelde en exploiteert	5	10	
Niveau van controle over de manager					5	10	
SCORE TOTAAL	5,00						

Samenvatting van evaluatiecriteria			
	Score	Poids	Commentaires
Waardestijgingsscore van activa	3,78	5	
Beoordelingsscore voor prestatie/huurpotentieel	3,56	5	
Beoordelingsscore van het structuur- en financieringspakket	3,20	5	
Beoordelingsscore voor uitgangsomstandigheden	3,00	5	
Governance Assessment Score	5,00	2	
SCORE EINDTOTAAL	3,53		

OPPORTUNITIES	THREATS
Onderhandelde aankoop prijs (12% korting op de weergegeven prijs) Verhuurbeheer en gedeelde huren	Beperkte liquiditeit Talrijke studentenresidentieprojecten in ontwikkeling in Luik
STRENGTHS	WEAKNESSES
Nieuwe woning 100% verhuurd Aantrekkelijke locatie in het stadscentrum	Rendement dat geen hoger rendement mogelijk maakt

Criteria	Valeur	Referentiescore	Commentaar
Environment (E)			
1. Type constructie			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw	50	50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)		55	
2. Mobiliteit			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9,7	9,7	
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	7	10	Verschillende fietsplaatsen
3. Energie			
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	EPB A - Aanwezigheid van duurzame technieken
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		7,5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) tussen 170 en 255 (EPB C)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m ² /jaar) boven 255 (EPB D en lager)		0	
4. Waterbeheer			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
5. Constructiemethode			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen		10	
6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmundend of meer dan 85%		40	
SOCIAL (S)			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)	4	5	Er zijn gemeenschappelijke ruimtes voor studenten.
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profiel van de kredietnemer			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

Ecco score	81	Zeer goed
Categorisering van de Ecco-score		
Onvoldoende	Ecco score minder dan 60	
Voldoende	Ecco score tussen 60 en 70	
Goed	Ecco score tussen 70 en 80	
Zeer goed	Ecco score tussen 80 en 90	
Uitstekend	Ecco score boven 90	

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 [REDACTED], administrateurs ; (ci-après « IMODAVE » ou encore l'« actionnaire A »),

E-mail : [REDACTED]

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, [REDACTED] (ci-après la « Société »).

E-mail : [REDACTED]

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 perçus, 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]

