FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 00023-057

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

AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES

Investir dans le présent projet de financement participatif comporte des risques, y compris le risque de perte totale ou partielle du capital investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil (1). Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil (2).
Le retour sur investissement n'est pas garanti.
Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.
Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

(1) Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts (JO L 173 du 12.6.2014, p. 149).
(2) Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs (JO L 84 du 26.3.1997, p. 22).

DÉLAI DE RÉFLEXION PRÉCONTRACTUEL POUR LES INVESTISSEURS NON AVERTIS

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

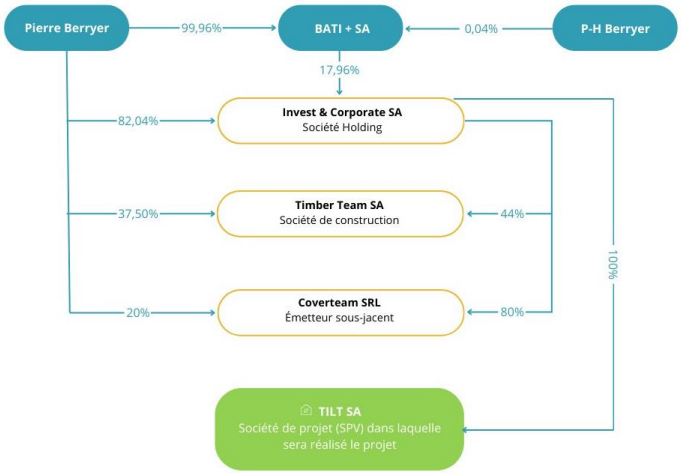
*Pour exercer leur droit de retirer leur offre d'investissement ou leur manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif dans un délai de quatre jours calendaires, les investisseurs non avertis doivent adresser un courrier électronique à ECCO NOVA en faisant état, de manière non-équivoque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

APERÇU DE L'OFFRE DE FINANCEMENT PARTICIPATIF

Identifiant de l'offre	**6994001IYI1HJC390C73 00023-057**
Porteur de projet et nom du projet	**COVERTEAM SRL (0847.351.616) / ECO-RESIDENCE CONCORDE**
Type d'offre et type d'instruments	**Obligations à taux et durée variables qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette**
Montant cible	**Le seuil de réussite de la campagne est de 1.250.000 € et le montant maximum à lever est de 1.400.000 €.**
Date limite	**Le 08/05/2024 à 23h59.**

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

a)	**Porteur de projet et projet de financement participatif**	
	Identité	Dénomination sociale du porteur de projet : COVERTEAM

		Pays d'origine/d'enregistrement : Belgique Numéro d'enregistrement : 0847.351.616
	Forme juridique	Société à responsabilité limitée
	Coordonnées	Site web : https://www.eco-residence.be/ Adresse du siège statutaire : Rue de Tilff 277, 4031 Liège Adresse électronique : info@invest-c.com Numéro de téléphone : +32 43 40 49 30
	Propriété	L'organigramme des sociétés liées à la présente offre, incluant le % de détention du capital des actionnaires du Porteur de Projets (COVERTEAM) est repris ci-dessous : 
	Direction	Administrateur : INVEST & CORPORATE SA (0434.295.130) (ci-après « I&C »), représenté par Pierre Berryer.

b) **Responsabilité des informations fournies dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement**

Pierre Berryer (représentant d'I&C, administrateur de Coverteam) déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ni n'est manifestement trompeuse ou inexacte. Le porteur de projet est responsable de l'élaboration de la présente fiche d'informations clés sur l'investissement.

Monsieur Pierre Berryer, représentant d'I&C, administrateur de Coverteam, a fourni à Ecco Nova des informations sur les projets et l'emprunteur.

La déclaration de Pierre Berryer, par laquelle il assume la responsabilité des informations figurant dans la présente fiche d'informations clés sur l'investissement au titre de l'article 23, paragraphe 9, du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil* (3), est jointe en annexe II.

c) **Principales activités du porteur de projet, produits ou services proposés par le porteur de projet**

La SRL COVERTEAM a été mise place par Pierre Berryer afin de structurer le financement d'opérations de promotion immobilière dont le projet Eco-Résidence Concorde.

Les autres sociétés liées concernées par la présente offre sont décrites ci-dessous :

- La **SA Invest & Corporate**, I&C en abrégé, est une société holding active depuis plus de 20 ans dans le domaine de l'immobilier et de la construction durable. I&C, au travers ses différentes filiales, exerce à la fois le métier de constructeur (Timberteam) et de promoteur immobilier (Eco-Résidences©) ;
- La **SA Tilt** : SPV dédié à la réalisation du projet immobilier « Eco-Résidence Concorde ». Cette société détient un immeuble situé boulevard de la Sauvenière 115, 4000 Liège ;
- La **SA Timberteam** est une entreprise de construction spécialisée dans la construction en bois massif CLT avec une approche durable et écologique. Les réalisations de l'entreprise concernent des bâtiments publics (écoles, crèches, bureaux, entrepôt, business center, vestiaires, sanitaires, club house, annexes), des maisons unifamiliales, des rehausses et penthouse et des Eco-Résidences pour les sociétés détenues par I&C.

Parmi les références d'I&C, à travers ses filiales, on peut citer les références suivantes :

- Eco-Résidence Léopold (12 appartements, 1 penthouse & 3 commerces) ;
- Eco-Résidence Erpent (11 appartements) ;
- Eco-Résidence Coronmeuse (11 appartements).

Toutes les références du groupe peuvent être consultées sur leurs différents sites www.timberteam.net et www.eco-residence.be.

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

Les états financiers de l'exercice 2021 et 2022 sont disponibles via l'hyperlien suivant : LIEN.

Les derniers comptes annuels de la SA Invest & Corporate et de la SA Tilt sont repris en annexe.

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

		31/12/21	31/12/22	31/12/23 (situation provisoire)
i)	Chiffre d'affaires	0€	0€	0€
ii)	Bénéfice net annuel	-1.204,42€	4.531,08€	26.085,54€
iii)	Actif total	17.512,24€	2.982.192,55€	3.805.033,77€
iv)	Marge bénéficiaire brute, d'exploitation et nette	Marge brute : - 950€ ; Perte d'exploitation : - 1.031€ ; Perte nette : -1.204€	Marge brute : -23.091€ ; Perte d'exploitation : - 23.224€ ; Bénéfice net : 4.531€	Perte d'exploitation : -31.475€ ; Bénéfice net : 26.086€
v)	Dette nette et ratio dettes/capitaux propres	Capitaux propres : 8.962€ ; Endettement : 8.549,98€ ; Ratio de solvabilité : 51,18%	Capitaux propres : 13.493,34€ Endettement : 2.968.699,21€ ; Ratio de solvabilité : 0,45%	Capitaux propres : 39.578,88€ Endettement : 3.765.454,89€ Ratio de solvabilité : 1%
vi)	Ratio de liquidité restreinte ; taux de couverture du service de la dette	Ratio de liquidité restreinte : 2,048	Ratio de liquidité restreinte : 8,83	Ratio de liquidité restreinte : 1,17
vii)	Résultat avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	EBITDA : - 1.031€	EBITDA : -23.224€	EBITDA : -31.475€
viii)	Rendement des capitaux propres	-13,44%	33,58%	65,9%
ix)	Ratio immobilisations incorporelles /total des actifs	/	/	/

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

Les fonds levés permettront à la SRL Coverteam, le Porteur de Projets, d'octroyer à la SA Tilt un prêt de minimum 1.250.000€ et de maximum 1.400.000€ afin de réaliser le projet immobilier « Eco-Résidence Concorde ».

Le Porteur de projets versera à TILT, à cette fin, le montant de la Levée de fonds (diminué de la commission d'Ecco Nova, soit 6% du montant de la Levée de fonds) de manière à ce que les fonds reçoivent les destinations suivantes :

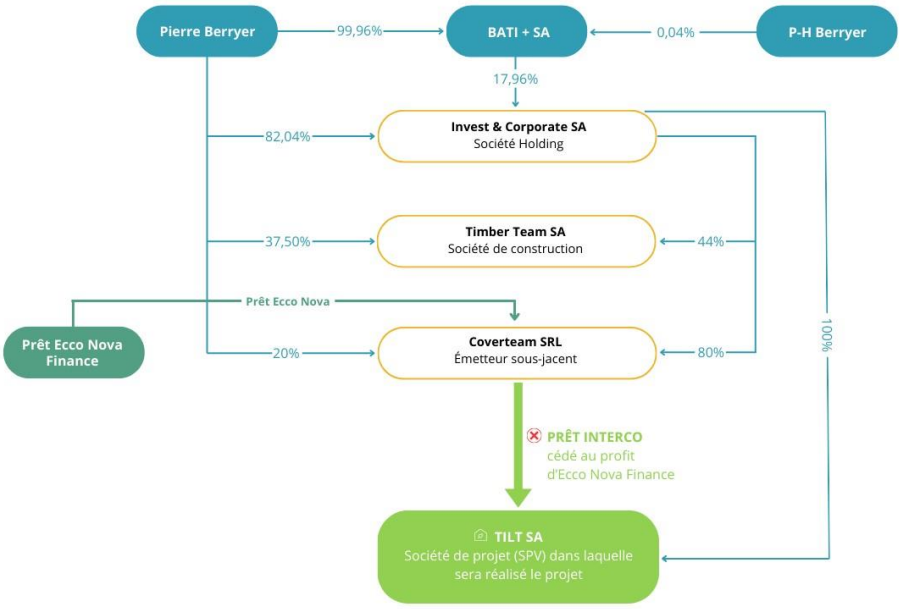
- Un montant de 413.369,10 € sera alloué au remboursement partiel de l'avance en compte-courant due par TILT au Donneur de garantie, dans l'hypothèse où le montant maximal de la Levée de fonds est atteint, montant éventuellement diminué de la différence entre le montant maximal de la levée de fonds et le montant effectivement levé à l'issue de la levée de fonds;
- Le solde sera alloué à la réalisation du projet immobilier « Eco-Résidence Concorde ».

Le 02/02/2024, la SA Invest & Corporate a conclu une convention d'acquisition de 100% des actions de la SA Tilt, propriétaire d'un immeuble situé boulevard de la Sauvenière 115, 4000 Liège dans le but de réaliser le projet immobilier « Eco-Résidence Concorde ».

L'Eco-Résidence Concorde est un projet immobilier portant sur la reconversion de l'ancien cinéma Concorde en une surface commerciale et 12 appartements Q-zen, allant d'une superficie de 67 m² (appt 1 chambre) jusqu'à 160 m² (appt 3 chambres).

Dans le cadre de cette promotion, les travaux seront réalisés par la SA Timberteam (filiale d'Invest & Corporate SA).

La SA Tilt se verra donc octroyer les fonds par la SRL Coverteam (filiale d'Invest & Corporate SA), le Porteur de Projets, à la suite de la réception des fonds d'Ecco Nova Finance. Les différents flux, ainsi que l'organigramme des sociétés concernées par la présente offre, sont repris dans le schéma ci-dessous :



Le tableau ci-dessous reprend le budget détaillé à financer et les sources de financement de l'Eco-Résidence Concorde, à la suite de la levée de fonds et du remboursement partiel de l'avance en compte courant de l'actionnaire (voir ci-dessus), porté par la SA Tilt.

Emplois			Ressources		
Acquisition du terrain et du bâtiment (incluant frais de développement)	30%	1.292.519 €	Apport d'Invest & Corporate SA	2%	94.000 €***
Coût total des travaux	55%	2.398.417 €	Prêt de Coverteam SRL (à la suite de la réception des fonds d'Ecco Nova Finance, pouvant être assimilé à des quasi fonds propres)	32%	1.400.000 €***
Honoraires divers, imprévus, frais de gestion* et frais financiers**	15%	671.064 €	Crédits bancaires	66%	2.868.000 €
	100%	**4.362.000 €**		**100%**	**4.362.000 €**

* Outre ces frais de gestion, une commission sur chaque vente (3% du prix de vente) sera perçue par Invest & Corporate, en charge de la commercialisation de ce projet (non-repris dans le budget à financer, cette commission étant perçue au moment de chacune des ventes).

** Les frais financiers comprennent un estimatif des frais financiers bancaires et des commissions d'Ecco Nova.

*** L'apport d'Invest & Corporate SA sera de 94.000€, dans l'hypothèse où le montant maximal de la Levée de fonds est atteint, montant éventuellement augmenté de la différence entre le montant maximal de la levée de fonds et le montant effectivement levé à l'issue de la levée de fonds.

Cet apport est évalué à une valeur inférieure à la valeur comptable de l'avance en compte courant de l'actionnaire (608.145,73€) sur base de la situation au 31/12/23. La méthode d'évaluation de cet apport de 94.000€ est décrite en Annexe.

Un résumé des indicateurs financiers du projet Eco-Résidence Concorde est repris en annexe du présent document.

	Dans le cadre de cette offre, la durée et le taux d'intérêt annuel sont variables, fonction des performances financières et de la date d'achèvement du projet « Eco-Résidence Concorde », porté par la SA Tilt (voir Partie D. h du présent document pour plus d'informations).

PARTIE B – PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROCESSUS DE FINANCEMENT PARTICIPATIF CONDITIONS DE LA MOBILISATION DE L'EMPRUNT DE FONDS

a)	**Montant cible minimal de fonds à emprunter pour chaque offre de financement participatif**	1.250.000€
	Le nombre d'offres (publiques ou non) ayant déjà été conduites à leur terme par le porteur de projet ou le prestataire de services de financement participatif pour ce projet de financement participatif	

Type d'offre et d'instruments proposés	Date d'achèvement	Montant levé/emprunté et montant cible	Autres informations pertinentes, le cas échéant
Contrats de prêt standardisés avec faculté de remboursement anticipé	01/01/2027	1.600.000€ / 1.600.000€	Porteur de Projet : SRL Coverteam ; Lien vers la note d'information de cette offre : https://ecconova-public.s3.eu-west-3.amazonaws.com/projects/130/documents/fr_terms.pdf Il s'agit d'une campagne de financement participatif lancée sur Ecco Nova en Novembre 2022 pour le financement du projet « Eco-Résidence QR » (projet distinct porté par une autre filiale d'I&C).

b)	**Date limite pour atteindre le montant cible de fonds à emprunter**	La date de l'ouverture de l'offre est fixée au 08/03/2024 à 12h00. La date de clôture de l'offre est fixée au 07/05/2024 à 23h59, avec une extension possible jusqu'au 07/06/2024 à 23h59 si le seuil de réussite (1.250.000 €) est atteint le 07/05/2024 à 23h59. Enfin, l'offre sera clôturée anticipativement si le montant maximal est atteint avant cette date.
c)	**Informations sur les conséquences si le montant cible de fonds n'est pas emprunté avant la date limite**	Si le seuil de réussite n'est pas atteint le 07/05/2024 à 23h59, les fonds levés seront restitués aux investisseurs. Dans la mesure où un ou plusieurs investisseurs annulerai(en)t leur souscription(s) après la date de clôture de l'offre, Ecco Nova se réserve le droit de réouvrir l'offre le temps de pallier ces éventuelles annulations. En cas d'annulation, si le montant d'investissement et les frais administratifs ont été payé par l'investisseur, l'investisseur sera intégralement remboursé de son capital et des frais administratifs.
d)	**Montant maximal de l'offre, s'il est différent du montant cible de fonds visé au point a)**	1.400.000€
e)	**Montant des fonds propres engagés par le porteur de projet dans le projet de financement participatif**	A l'issue de la levée de fonds, les fonds propres engagés par I&C dans le projet « Eco-Résidence Concorde » porté par TILT sont évalués à 94.000€, la méthode d'évaluation étant reprise en annexe.
f)	**Modification de la composition du capital ou des emprunts du porteur de projet en rapport avec l'offre de financement participatif**	Augmentation de l'endettement du montant de cette levée de fonds, soit entre 1.250.000€ et 1.400.000€.

PARTIE C – FACTEURS DE RISQUES

Type 1	**Risques liés au projet** Les risques inhérents au projet et susceptibles d'entraîner son échec peuvent concerner, sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive: - Risques liés à la construction et à la rénovation lourde : coût et disponibilité des matériaux, accessibilité du chantier, disponibilité et qualité des sous-traitants, etc ; - Risques liés aux parties prenantes ; - Risques liés à un conflit d'intérêt entre la SA Tilt et la SA Timberteam ; - Assurance et risques non assurés ; - Risque lié à la non-obtention du permis d'urbanisme modificateur.
Type 2	**Risques liés au secteur**

	Les risques inhérents au secteur concerné peuvent, par exemple, résulter d'une modification du contexte macroéconomique, d'une baisse de la demande dans le secteur dans lequel le projet de financement participatif intervient et de dépendances à l'égard d'autres secteurs. En particulier : • risque lié à la situation du marché de l'immobilier qui pourrait voir évoluer les prix de vente des biens à la baisse ; • risque lié au taux d'intérêt qui affecte la capacité d'emprunt des acquéreurs ce qui pourrait entraîner une diminution des prix de vente par rapport aux prévisions et/ou une durée de commercialisation plus importante.
Type 3	**Risques de défaut** Le risque que le projet ou que le porteur de projet puisse faire l'objet d'une procédure de faillite ou d'insolvabilité, et autres événements concernant le projet ou le porteur de projet susceptibles d'entraîner la perte de leur investissement pour les investisseurs peuvent être causés par divers facteurs, notamment: • une (profonde) modification du contexte macro-économique ; • une mauvaise gestion ; • un manque d'expérience ; • de la fraude ; • l'inadéquation des financements par rapport à l'objectif commercial ; • une trésorerie insuffisante.
Type 4	**Risque de baisse, de retard ou d'absence de retour sur investissement** Il existe un risque que le retour sur investissement soit plus faible que prévu, qu'il soit retardé ou que le projet fasse défaut sur les paiements de capital ou d'intérêts. Dans le cadre de la présente offre, comme décrit en détail en Partie D – h), le retour sur investissement sera déterminé sur base de la marge bénéficiaire nette d'impôt des sociétés obtenue grâce à la réalisation du projet « Eco-Résidence Concorde » (voir Partie A – f). Ce retour sur investissement est estimé à 13% (voir infra). De même, la durée du prêt dépendra du temps de construction et commercialisation du projet. Cette durée est estimée à 3 ans. Le rendement et la durée du prêt réels dépendront donc de différents paramètres tels que : - la durée et le coût des travaux ; - la durée de commercialisation ; - les prix de vente des unités vendues ; - la bonne gestion du projet. Le retour sur investissement est donc incertain, fonction des performances financières et de la durée du projet « Eco-Résidence Concorde ». Il existe également un risque que la réalisation du projet « Eco-Résidence Concorde » ne génère pas de retour sur investissement. Par ailleurs, il existe un risque de désaccords entre les parties sur l'évaluation des performances financières du projet et donc, du rendement auquel les investisseurs auront droit.
Type 5	**Risque de défaillance de la plateforme** Il existe un risque que la plateforme de financement participatif se retrouve dans l'incapacité temporaire ou permanente de fournir ses services. Pour chaque Levée de fonds, un compartiment est créé au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE. Chaque financement accordé à un Porteur de projets par ECCO NOVA FINANCE est dès lors logé dans un compartiment distinct au sein du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE auquel correspondra un compte spécifiquement ouvert à cet effet et fera l'objet d'un traitement comptable adéquat, la comptabilité d'ECCO NOVA FINANCE étant tenue par compartiment. Cela signifie, notamment, que par dérogation aux articles 7 et 8 de la Loi hypothécaire du 16 décembre 1951, seuls les fonds logés dans le compartiment relatif au Porteur de projets seront affectés à l'exécution, par le Porteur de projets, de ses obligations envers les Investisseurs, à l'exception du reste du patrimoine d'ECCO NOVA FINANCE et, notamment, des autres compartiments. Le risque de perte totale ou partielle du capital est donc principalement lié à l'insolvabilité éventuelle du Porteur de projets auquel l'investisseur choisit de prêter son argent par l'intermédiaire d'ECCO NOVA FINANCE dans un compartiment spécifique. Il ne peut cependant pas être totalement exclu qu'ECCO NOVA FINANCE fasse elle-même défaut de ses obligations, en cas d'insolvabilité par exemple.
Type 6	**Risque d'illiquidité de l'investissement**

	Il existe un risque lié à l'absence d'un marché public liquide et aux limitations en matière de cession. Ecco Nova n'offre pas la possibilité de revendre son ou ses obligations.
Type 7	**Autres risques** Il existe des risques que, entre autres, le porteur de projet ne contrôle pas, tels que les risques politiques et réglementaires. Par ailleurs, les risques propres aux instruments de placement sont les suivants : • Risque d'absence de retour sur investissement • Risque de perte partielle ou totale du capital • Absence de diversification • Absence d'échéancier de remboursement • Subordination

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

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

a)	**Montant total et types de valeurs mobilières proposés**	Cette offre concerne l'émission d'obligations qui passent par l'entité ad hoc Ecco Nova Finance, dont le sous-jacent est un instrument de dette et dont le montant total s'élève à : 1.400.000 €. Rang et subordination des obligations émises : Le remboursement du prêt qu'octroiera COVERTEAM à la SA TILT sera subordonné au remboursement des crédits bancaires contractés par la SA TILT afin de réaliser le projet « Eco-Résidence Concorde ».
b)	**Prix de souscription**	La valeur nominale des obligations s'élève à 500 €. La valeur minimale de souscription est de 500 €. La valeur maximale de souscription est de 500.000 €.
c)	**Acceptation ou non des sursouscriptions et indication de la manière dont elles sont allouées**	Sursouscription non acceptée
d)	**Conditions de souscription et de paiement**	Les conditions de souscription sont détaillées à l'article 7.1 de nos conditions générales d'utilisation. Un résumé se trouve également dans notre FAQ (« Comment investir »). Ensuite de la souscription, l'investisseur reçoit un courrier électronique de confirmation reprenant toutes les instructions nécessaires en vue d'effectuer le paiement du montant contractuellement prévu. Le paiement doit intervenir endéans un délai de 14 jours calendrier à dater de la souscription.
e)	**Conservation et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs**	Les obligations sont émises aux conditions suspensives suivantes : 1. L'atteinte du seuil de réussite de la Levée de fonds, à savoir 1.250.000€, au terme de la Période de souscription ; 2. La mise à disposition, par TILT et I&C, du registre des actions de TILT établissant le rachat des actions de TILT par I&C ; 3. La production, par TILT, des conventions de prêt conclues relativement au projet Concorde. 4. La constitution de toutes les garanties visées ci-dessous. 5. La preuve d'acquisition des créances en compte-courant de la SA Tilt, par Invest & Corporate SA, à la suite du paiement du prix de cession. 6. La validation par ECCO NOVA FINANCE du contrat de construction (contrat d'entreprise clé sur porte) entre TIMBERTEAM SA & Tilt relatif au projet Concorde. Ces conditions seront levées au plus tard le 31/05/2024. Ecco Nova ne fournit pas de service de conservation d'actifs.
f)	**Informations concernant la garantie ou la sûreté garantissant l'investissement (le cas échéant)**	
	Tous les engagements du Porteur de projets seront garantis par :	

	- Un gage sur l'intégralité des actions qu'Invest & Corporate SA détient dans le capital de TILT pour garantie de toutes sommes généralement quelconques en capital, intérêts et accessoires dont le Porteur de Projets serait redevable envers ECCO NOVA FINANCE. - Une option d'achat des actions de TILT consentie par Invest & Corporate SA, le prix de l'option d'achat étant fixé à 1€ ; - L'engagement d'Invest & Corporate SA de prendre en charge tout dépassement de budget du Projet Concorde auquel sera confrontée TILT, quel qu'il soit, dans le cadre de la réalisation du Projet Concorde ; - Une cession de la créance que le Porteur de Projets détient envers TILT en vertu de la Convention de prêt visant à permettre à TILT de financer le Projet « Eco-Résidence Concorde » ; - L'engagement de TILT de ne pas souscrire de financement additionnel aux financements bancaires portés à la connaissance d'ECCO NOVA FINANCE et de ne pas consentir de garanties additionnelles aux garanties prises par la banque en garantie de ces financements ; - L'engagement du Porteur de projets et de TILT de ne pas constituer de garanties supplémentaires aux sûretés précitées ainsi qu'aux sûretés consenties au profit de la banque au profit de tiers sans l'accord préalable, exprès et écrit d'ECCO NOVA FINANCE.	
g)	**Information concernant un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières (le cas échéant)**	
	Description de l'accord de rachat	Non applicable
	Délai de rachat	Non applicable
h)	**Informations sur le taux d'intérêt et l'échéance**	
	Taux d'intérêt nominal	Le rendement cible de l'opération est estimé à 13%. Les intérêts rémunératoires seront déterminés sur base de la Marge Bénéficiaire (entendue comme la marge bénéficiaire nette d'impôt des sociétés obtenue grâce à la réalisation du Projet « Eco-Résidence Concorde »). Cette Marge Bénéficiaire sera déterminée lorsque l'ensemble des unités du Projet « Eco-Résidence Concorde » auront été vendues et lorsque l'ensemble des frais relatifs au Projet « Eco-Résidence Concorde » seront connus et comptabilisés. Le rendement cible, lequel correspond à un pourcentage, est établi sur la base de la formule suivante : $\left(\frac{Marge\ Bénéficiaire + 1.494.000€}{1.494.000€}\right)^{1/\text{durée}^1} - 1$ En cas de remboursement(s) anticipé(s) partiel(s), les flux financiers correspondant seront pris en charge dans le calcul du TRI via la formule excel TRI.PAIEMENTS. Dans le cas où le rendement cible est inférieur ou égal à 15%, la Marge Bénéficiaire du Projet Concorde sera attribuée aux investisseurs à titre d'intérêt à concurrence de la proportion établie sur base de la formule suivante : $\frac{\text{(Levée de fonds)}}{\text{(Levée de fonds + Apport actionnaire)}}$ <u>Levée de fonds :</u> il s'agit du montant du prêt, qui sera dès lors connu à l'issue de la Levée de fonds (entre 1.250.000€ et 1.400.000 €). <u>Apport actionnaire :</u> il s'agit des fonds propres engagé par I&C, tels que repris en Partie B -e) (entre 94.000€ et 244.000€). En cas de surperformance, à savoir si le projet atteint un rendement supérieur à 15%, la surperformance sera répartie selon une clé de répartition de : - 80% au profit de Invest & Corporate SA, actionnaire de la SA Tilt ; - 20% au profit des investisseurs de la présente offre. La méthode de calcul détaillée des intérêts rémunératoires et de la Marge Bénéficiaire se trouve en Annexe du présent document.
	Date à partir de laquelle les intérêts deviennent exigibles	Les intérêts seront exigibles lorsque le projet « Eco-Résidence Concorde » sera achevé. La date d'achèvement du projet correspond au moment de la passation de l'acte authentique de vente de la dernière unité du projet « Eco-Résidence Concorde ».

[1] Voir page D. h – « Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant) »

		Dans un délai de 30 jours maximum à compter de la passation de l'acte authentique relatif à la vente de la dernière unité du Projet Concorde et pour autant que l'ensemble des frais relatifs au Projet Concorde soient connus et comptabilisés, les intérêts rémunératoires seront calculés conformément au point ci-dessus. Les intérêts rémunératoires seront versés aux investisseurs dans un délai de 10 jours calendrier maximum à compter de sa détermination.
	Dates d'exigibilité des paiements d'intérêts,	Voir ci-dessus.
	Date d'échéance (y compris les remboursements intermédiaires, le cas échéant)	La durée cible de la présente opération est estimée à 3 ans. La durée de la présente offre sera égale à la durée nécessaire pour permettre l'achèvement du Projet Concorde, étant entendu que la date de début du prêt est fixée au 01/06/2024. Pour l'application de la présente disposition, « l'achèvement du Projet Concorde » correspond au moment de la passation de l'acte authentique de vente de la/des dernière(s) unité(s) du Projet Concorde. La date d'échéance correspond à la date d'achèvement du projet « Eco-Résidence Concorde », soit au moment de la passation de l'acte authentique de vente de la dernière unité du projet « Eco-Résidence Concorde ». <u>Faculté pour ECCO NOVA FINANCE d'exiger un remboursement anticipé partiel au fur et à mesure des ventes des unités du Projet Concorde</u> A chaque vente d'unité(s) du Projet Concorde intervenant après le désintéressement intégral du créancier hypothécaire de TILT, ECCO NOVA FINANCE – que TILT s'engage à informer de toute vente d'unité du Projet Concorde - sera en droit d'exiger qu'un remboursement anticipé du prêt intervienne. Dans cette hypothèse, ECCO NOVA FINANCE sera en droit d'exiger de TILT et du Porteur de Projets que le produit de la/des vente(s) soit affecté à un remboursement anticipé du prêt consenti par ECCO NOVA FINANCE au Porteur de projets au fur et à mesure des ventes successives des unités du Projet Concorde. Le montant à rembourser anticipativement aux investisseurs sera déterminé par ECCO NOVA FINANCE et ne pourra être supérieur, en tout état de cause à 90% du produit de chaque vente d'unité(s). En cas de remboursement anticipé, le Porteur de projets ne sera redevable d'aucune indemnité de remploi.
	Rendement applicable	Voir Point h) Taux d'intérêt nominal ci-dessus

PARTIE E – INFORMATIONS SUR LES ENTITES AD HOC

a)	**Une entité ad hoc s'interpose-t-elle entre le porteur de projet et l'investisseur ?** Oui
b)	**Coordonnées de l'entité ad hoc** Ecco Nova Finance, Société à Responsabilité Limitée (SRL), Clos Chanmurly 13, 4000 Liège, BE.0649.491.214.

PARTIE F – DROITS DES INVESTISSEURS

a)	**Principaux droits attachés aux valeurs mobilières** Les obligations émises donnent droit au paiement des intérêts et au remboursement contractuels, tels que décrits ci-dessus à la Partie D – h) du présent document.
b) et c)	**Restrictions auxquelles sont soumises les valeurs mobilières et restrictions sur le transfert des instruments** Néant
d)	**Possibilité pour l'investisseur de sortir de l'investissement** Ecco Nova n'organise de sortie anticipée pour les investisseurs.
e)	**Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières seront souscrites)**

	Non applicable.

PARTIE G – INFORMATIONS CONCERNANT LES PRETS – NON APPLICABLE

PARTIE H – FRAIS INFORMATIONS ET RECOURS

a)	**Frais imputés à l'investisseur et coûts supportés par celui-ci en relation avec l'investissement, y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif** Les seuls frais supportés directement par les Investisseurs et dus à ECCO NOVA sont : • Les frais administratifs qui s'élèvent à 0 € TVAC. • Éventuellement, la quote-part de l'Investisseur dans les frais visés à l'article 9.5 de nos conditions générales d'utilisation en cas de défaillance du Porteur de projets et à la condition que l'Investisseur accepte de les prendre en charge. Par ailleurs, Ecco Nova facturera les frais suivants à la SA Tilt, diminuant d'autant la marge bénéficiaire et donc les intérêts rémunératoires auxquels les investisseurs auront droit : - Success fee (commission de 6% sur le montant de la levée de fonds) ; - Frais de gestion (commission annuelle de 1% sur le montant de la levée de fonds).
b)	**Où et comment obtenir gratuitement des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le porteur de projet et l'entité ad hoc** https://www.ecconova.com/fr/projet/eco-residence-concorde
c)	**A qui et comment l'investisseur peut adresser une réclamation au sujet de l'investissement ou de la conduite du porteur de projet ou du prestataire de services de financement participatif** Une plainte peut être déposée via le formulaire disponible en ligne via: https://www.ecconova.com/fr/complain Chaque plainte est traitée avec le plus grand sérieux, et dans le respect de délais clairement établis. Chaque **plainte est vérifiée pour son admissibilité dans un délai de 10 jours ouvrables**, et nous nous efforçons de r**ésoudre tous les problèmes dans un délai de 3 à 20 jours ouvrables**. Toutes les données relatives à une plainte seront **conservées pour une durée maximale de 5 ans.** **Le responsable de ce processus est Pierre-Yves PIRLOT, qui peut être contacté directement à claim@ecconova.com.**

ANNEXES :

1. **Déclaration de la part de la personne responsable au titre de la fiche d'informations clés attestant que, à leur connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée**
2. **Scoring de risque associé à l'offre**
3. **Ecco Score associé à l'offre**
4. **Comptes annuels de la SA TILT**
5. **Comptes annuels de la SA Invest & Corporate**
6. **Exemples chiffrés de calcul des intérêts rémunératoires**
7. **Analyse de sensibilité**
8. **Plan de trésorerie prévisionnel du Projet**
9. **Méthode d'évaluation de l'apport actionnaire**
10. **Résumé des indicateurs financiers du projet « Eco-Résidence Concorde »**

ANNEXE I A LA FICHE D'INFORMATIONS CLES 6994001IYI1HJC390C73 FCM023-057

Déclaration de responsabilité

Je soussigné, Pierre Berryer (représentant de la société Invest & Corporate SA, administrateur de la SRL COVERTEAM) atteste que, à ma connaissance, les informations figurant dans la fiche d'informations clés sur l'investissement sont conformes à la réalité et que celle-ci ne comporte pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Fait en date du Mar 7, 2024 à Liège

Nom, Prénom

Berryer Pierre

Signature

Pierre Berryer (Mar 7, 2024 16:57 GMT+1)

SCORING DE RISQUE RELATIF A LA CAMPAGNE "Eco-Résidence Concorde" ETABLI EN DATE DU 07/03/2024

INTRODUCTION

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

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

Processus de traitement des demandes de financement sur Ecco Nova

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

Cette méthodologie est en conformité avec les exigences de la Autorité bancaire européenn (ABE) et est régulièrement revue en concertation entre les analystes et la direction dans un souci d'amélioration continue.

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

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

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

METHODOLOGIE

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

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

Plus le résultat est élevé, plus le risque de défaut et de recouvrement sont bas.
A chaque résultat correspond un niveau de risque allant de 1 à 5 (voir correspondances ci-dessous).

⚠

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

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

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

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

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

A. SOURCES D'INFORMATIONS

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

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

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

B. CATEGORIES DE RISQUE

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

CATEGORIE DE RISQUE 1 : PROBABILITÉ TRÈS FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 2 : PROBABILITÉ FAIBLE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 3 : PROBABILITÉ MODÉRÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 4 : PROBABILITÉ ÉLEVÉE DE DÉFAUT

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

CATEGORIE DE RISQUE 5 : EXCLUSION DU PROJET

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

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

Les critères suivants

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

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

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

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

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

A chaque niveau de risque correspond une fourchette de taux.

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

Les fourchettes actuelles sont reprisent ci-dessous.

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

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

Ce taux est majoré d'une indemnité de remploi lorsqu'un remboursement anticipé est autorisé. La faculté de remboursement anticipé est généralement offerte au porteur de projet au terme d'une période de 12 mois.

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

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

D. MISE A JOUR DU SCORING DE RISQUE

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

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

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

F. AUTRES POLITIQUES ET PROCEDURES

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

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

EVALUATION DU SCORING DE RISQUE

Evaluation qualitative de l'entreprise et de son marché

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Expérience, connaissance et complémentarite de l'équipe managériale de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova		Management composé de Pierre Berryer et Paul-Henri Berryer	3	10	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Complémentarité et diversité de l'actionnariat de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova		Actionnariat familial	2	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Impact des conditions macroéconomiques de la juridiction où le projet se déroule		Evaluation propre à Ecco Nova			3	6	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Exposition/Risque AML		Evaluation propre à Ecco Nova			5	5	Cf. politique AML
Réputation de l'entreprise		Evaluation propre à Ecco Nova			3	8	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit sur base d'outils tels que Trustpilot ou outils similaires
Âge de la société ou âgê de la société mère en cas de SPV	+ de 6 ans	Donnée publique		Coverteam SRL constituée en Juillet 2012.	5	5	Moins de 2 ans = exclusion ; entre 2 et 3 ans = 1 ; entre 3 et 4 ans = 2 ; entre 4 et 5 ans = 3 ; entre 5 et 6 ans = 4 ; + de 6 ans = 5
Parts de marché		Evaluation propre à Ecco Nova			2	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Potentiel de croissance du marché anticipé		Evaluation propre à Ecco Nova			3	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Niveau de concurrence du marché		Evaluation propre à Ecco Nova			3	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de client et localisation géographique		Evaluation propre à Ecco Nova		Localisation stratégique dans la Ville de Liège	4	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
SCORE TOTAL	**3,28**						

Evaluation des performances financières passées de l'entreprise - Non applicable (évaluation d'un projet spécifique)

Evaluation des caractéristiques du montage juridique et financier du projet

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Total du passif projeté)	2,2%	Evaluation propre à Ecco Nova			1	10	Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5

Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	6,3%	Evaluation propre à Ecco Nova		Pas d'exclusion étant donné qu'il s'agit d'une offre de co-investissement (substitution quasi-totale des fonds propres).		5	0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Complexité du montage juridico-financier		Evaluation propre à Ecco Nova		La levée de fonds sera octroyée à la SRL Coverteam afin de permettre à la SA Tilt de réaliser le projet immobilier Eco-Résidence Concorde. La durée et le taux de la présente offre dépendront de la date d'achèvement & de la marge bénéficiaire du projet.	1	5	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Ratio Loan-to-value du projet financé	79%	Evaluation propre à Ecco Nova			2	10	0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
SCORE TOTAL	**1,17**						

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

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Type de projet financé		Donnée publique			4	10	Immobilier = 4 ; Photovoltaïque = 5 ; Grand éolien = 4 ; Hydroélectricité = 4 ; Cogénération gaz = 4 ; Cogénération biomasse = 3 ; Bio-méthanisation = 2
Niveau de développement du projet		Donnée publique		Les travaux de rénovation sont prêts à être lancés, sur base du PU octroyé. Néanmoins, une amélioration du programme fera l'objet d'une modification du permis.	4	10	Promotion: Avec permis = 3 ; Sans permis = 0 Rénovation: Avec permis/ Sans permis necessaire = 5 ; Sans permis (si necessaire) = 3
Complexité du montage juridico-financier	NA						Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Taux de fonds propres post opération(s) de financement en cours (fonds propres + prêts subordonnés à l'offre en cours / Budget total du projet)	NA						Subside compris! 0 à 10% = 1 ; 10,1 à 20% = 2 ; 20,1 à 30% = 3 ; 30,1 à 40% = 4 ; +40% = 5
Ratio Fonds Propres* (FP) / FP* + quasi FP post opération(s) de financement en cours *tenant compte des prêts subordonnés à l'offre en cours	NA						0 à 25% = exclusion ; 25 à 35% = 1 ; 36 à 45% = 2 ; 46 à 55% = 3 ; 56 à 65% = 4 ; +66% = 5
Marge brute prévisionelle sur base de la valeur estimée ou Taux interne de rentabilité	34%	Donnée issue du management			3	10	Exclusion en dessous de 20% : 20 à 24% = 1 ; 25 à 29% = 2 ; 30 à 34% = 3 ; 35 à 39% = 4 ; + 39% = 5. Majoration de 1 point pour les opérations de marchant de bien car cycle court.
Ratio Loan-to-Value	NA						0 à 60% = 5 ; 60 à 70% = 4 ; 70 à 75% = 3 ; 75 à 80% = 2 ; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NA						0 à 80% = 5 ; 80 à 90% = 4 ; 90 à 95% = 3 ; 95 à 100% = 2 ; +100% = 1
Taux de couverture de dette (DSCR) min.	NA						0 à 110% = Exclusion ; 111 à 115% = 1 ; 116 à 120% = 2 ; 121 à 125% = 3 ; 126 à 140% = 4 ; +140% = 5
Taux de couverture du besoin de financement	100,0%						
Niveau de commercialisation	0,0%	Donnée issue du management			1	10	0 à 20% = 1 ; 20 à 25% = 2 ; 26 à 35% = 3 ; 36 à 45% = 4 ; + 45% = 5
Ecco Score		Evaluation propre à Ecco Nova			4	5	Excellent = 5 ; Très bon = 4 ; Bon = 3 ; Satisfaisant = 2 ; insuffisant = 1
Localisation du projet financé		Evaluation propre à Ecco Nova		Excellente localication en plein centre-ville liégeois	4	10	
SCORE TOTAL	**3,27**						

Caractéristiques du prêt

	Valeur	Origine de l'information	Date de l'information	Informations quantitatives complémentaires et commentaires	Score	Poids	Echelle d'évaluation
Utilisation des fonds		Evaluation propre à Ecco Nova		Substitution quasi-totale des fonds propres	1	3	Score laissé à l'appréciation de l'analyste et du comité crédit
Type de remboursement		Evaluation propre à Ecco Nova		A l'issue du projet, dont la durée est estimée à 2,5 ans, sans que cette durée soit contractuelle.	2	3	Amortissement constant du capital = 5 ; Annuités constantes = 4 ; Remboursement du capital in fine = 2
Durée du prêt		Evaluation propre à Ecco Nova		Durée variable, fonction de la durée effective du projet	1	5	0 à 24 mois = 5 ; 25 à 48 mois = 4 ; 49 à 72 mois = 3 ; 73 à 96 mois = 2 ; +97 mois = 1

Période de grâce sur intérêts		Evaluation propre à Ecco Nova		Intérêts payés au terme du projet	1	3	
SCORE TOTAL	**1,21**						

Synthèse des critères d'évaluation

	Score	Poids	Commentaires
Score qualitatif de l'entreprise et son marché	3,28	5	
Score des performances financières passées de l'entreprise	0,00	0	
Score des caractéristiques du montage juridique et financier du projet	1,17	2	Substitution quasi-totale des fonds propres
Score du projet	3,27	5	
Score des caractéristiques du prêt	1,21	2	
Score de robustesse de la garantie sur le capital (le cas échéant)	0,00	BONUS	
Score de la robustesse du garant	0,00	BONUS	
Score de la valeur de la garantie	0,00	BONUS	
SCORE GRAND TOTAL	**2,68**		

Catégorie de risque	**4**

Catégorisation du risque et correspondance des taux (dernière mise à jour le 05/12/2023)	
CATEGORIE 1	Score total supérieur à 4 => taux inférieur ou égal à 6%
CATEGORIE 2	Score total compris entre 3,5 et 4 => taux compris entre 6 et 7,5%
CATEGORIE 3	Score total compris entre 3 et 3,5 => taux compris entre 7,5 et 9%
CATEGORIE 4	Score total compris entre 2,5 et 3 => taux supérieur ou égal à 9%
CATEGORIE 5	Score total inférieur à 2,5 (PROJET NON ADMIS PAR ECCO NOVA)

Ecco Score Immobilier

Critère	Valeur	Score de référence	Commentaire
Environnement (E)			
1. Type de construction			
Nouvelle construction de maisons sur terrain vierge		30	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge		35	
Nouvelle construction d'appartements sur terrain vierge sur dent creuse		40	
Rénovation légère (chassis)		40	
Démolition / reconstruction neuve		45	
Réhausse de bâtiment		50	
Rénovation lourde (isolation/chassis/système de chauffage)	55	55	
2. Mobilité			
Mobi score ou score de mobilité Price hubble	9	9	Evalué par l'analyste d'Ecco Nova - Le projet bénéficie d'une excellente situation en plein centre-ville de Liège, dans un quartier en plein redéveloppement (Grand Poste, Fiacre, hôtel de Copis, ilot Madeleine). Il est entouré d'une variété de commerces, de restaurants, d'infrastructures éducatives et de loisirs. Les transports en commun (dont le Tram de Liège) sont également à distance à pied de la future « Eco-Résidence Concorde ».
Dispositions particulières mises en place pour favoriser la mobilité alternative	2	2	Local vélo au sous-sol de la résidence.
3. Energie			
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) inférieure à 85 (PEB A/A+)	10	10	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) comprise entre 85 et 170 (PEB B)		5	
Consommation d'énergie spécifique (kWh/m2/an) supérieure à 170 (PEB C et moins)		0	
4. Gestion de l'eau			
Gestion intelligente de l'eau de pluie		5	
5. Méthode de construction			
Méthode de construction privilégiant des matériaux durables	10	10	Le constructeur Timberteam est spécialisé en construction de bâtiments Q-Zen en structure de bois massif (utilisation du CLT "Bois Lamellé Collé Croisé").
6. CERTIFICATION BREEAM (ANNULE ET REMPLACE LES CRITERES 2 à 5)			
Inférieur à 45%		0	
Bon ou supérieur à 45%		10	
Très bon ou upérieur à 55%		20	
Excellent ou supérieur à 65%		30	
Exceptionnel ou supérieur à 85%		40	
SOCIAL (S)			
Attention particulière donnée au bien être des habitants (espaces verts etc)		5	
Dispositions particulières favorisant l'inclusion sociale (coliving/logement intergénérationnel etc)		10	
Mise en location à une agence immobilière sociale		10	
GOUVERNANCE (G)			
Profil de l'emprunteur			
Structure de type coopérative ou société à finalité sociale		10	
Toute innovation sur le plan environnemental, social ou de la gouvernance		10	

Ecco score	**86**	**Très bon**

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

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **TILT**
Forme juridique : Société anonyme
Adresse : RUE EL MOTTE(JEH) N° : 10 Boîte :
Code postal : 4540 Commune : Amay
Pays : Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Huy
Adresse Internet :
Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0659.728.969

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 18-07-2016

Ce dépôt concerne :

☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 15-06-2023

☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2022 au 31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2021 au 31-12-2021

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

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

M-cap 6.1.1, M-cap 6.1.2, M-cap 6.1.3, M-cap 6.3, M-cap 6.4, M-cap 6.6, M-cap 7, M-cap 8, M-cap 10, M-cap 11, M-cap 12, M-cap 13, M-cap 14, M-cap 15, M-cap 16

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

CHRISTIAN Sophie
Administrateur
Rue Jean Pierre Thiry, 10
4949 hautcharage
LUXEMBOURG
Début de mandat : 2021-12-15 Fin de mandat : Administrateur

KADENA SRL
0550403239
RUE EL MOTTE 10
4540 Amay
BELGIQUE
Début de mandat : 2016-07-18 Fin de mandat : Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

CHRISTIAN WILLIAM
El Motte 10
4540 Amay
BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28		
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27		
Terrains et constructions		22		
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24		
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**1.258.172**	**1.259.749**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**1.257.369**	**1.257.369**
Stocks		30/36	1.257.369	1.257.369
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41		
Créances commerciales		40		
Autres créances		41		
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**531**	**2.130**
Comptes de régularisation		490/1	**272**	**250**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**1.258.172**	**1.259.749**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**-61.664**	**-23.511**
Apport		10/11	**61.500**	**61.500**
Capital		10	61.500	61.500
Capital souscrit		100	61.500	61.500
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13		
Réserves indisponibles		130/1		
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**-123.164**	**-85.011**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**1.319.836**	**1.283.260**
Dettes à plus d'un an		17	**750.800**	**751.680**
Dettes financières		170/4	750.000	750.000
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	750.000	750.000
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	800	1.680
Dettes à un an au plus		42/48	**569.036**	**531.580**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	23.516	15.780
Fournisseurs		440/4	23.516	15.780
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45		
Impôts		450/3		
Rémunérations et charges sociales		454/9		
Autres dettes		47/48	545.520	515.800
Comptes de régularisation		492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	**1.258.172**	**1.259.749**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	1.971	7.156
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62		
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630		
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	22.804	22.662
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	**-20.833**	**-15.507**
Produits financiers		75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières		65/66B	**17.320**	**16.081**
Charges financières récurrentes		65	17.320	16.081
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	**-38.153**	**-31.588**
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	**-38.153**	**-31.588**
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	**-38.153**	**-31.588**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**-123.164**	**-85.011**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-38.153	-31.588
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-85.011	-53.423
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**-123.164**	**-85.011**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DE L'APPORT

	Codes	Exercice
Actions propres		
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	0
Nombre d'actions correspondantes	8722	0

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

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

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:
NEANT

Ces dérogations se justifient comme suit:
NEANT

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:
NEANT

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

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

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

Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants:
NEANT

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:
NEANT

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:
NEANT

II. Règles particulières

Frais d'établissement:
Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:
NEANT

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

NEANT

Immobilisations corporelles:
Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.
NEANT

Amortissements actés pendant l'exercice

Frais d'établissement:
L - NR

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

- Immeubles destinés à la vente (La valeur de marché)

Dettes:
Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

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

RAPPORT DE GESTION

TILT
Société anonyme
RUE EL MOTTE(JEH) 10
BE4540 AMAY

0659.728.969
RPM Liège, division Huy

RAPPORT DE GESTION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

rédigé en vue de l'assemblée générale du 15/06/2023

Chers actionnaires,

L'organe d'administration a l'honneur de soumettre à votre approbation les comptes annuels de l'exercice clôturé au 31/12/2022. Le présent rapport a été établi en vertu des articles 3:5 et 3:6 du CSA.

La comptabilité est tenue et les comptes annuels sont établis en EUR.

1. Commentaires sur les comptes annuels

Les chiffres clés au 31/12/2022 peuvent être comparés comme suit à ceux au 31/12/2021:

Compte de résultats	31/12/2022	31/12/2021	Différence (EUR)	Différence (%)
Autres produits d'exploitation	15 869,76	17 264,64	-1 394,88	-8,08%
Approvisionnement, marchandises, services et biens divers	-13 898,42	-10 109,09	-3 789,33	-37,48%
Marge brute	**1 971,34**	**7 155,55**	**-5 184,21**	**-72,45%**
Autres charges d'exploitation	-22 804,02	-22 662,25	-141,77	-0,63%
Résultat d'exploitation	**-20 832,68**	**-15 506,70**	**-5 325,98**	**-34,35%**
Coûts et produits financiers	-17 320,47	-16 081,22	-1 239,25	-7,71%
Bénéfice (perte) de l'exercice avant impôts	**-38 153,15**	**-31 587,92**	**-6 565,23**	**-20,78%**
Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter	**-38 153,15**	**-31 587,92**	**-6 565,23**	**-20,78%**

Bilan	31/12/2022	31/12/2021	Différence (EUR)	Différence (%)
Stocks et commandes en cours d'exécution	1 257 369,10	1 257 369,10	0,00	0,00%
Placements de trésorerie et valeurs disponibles	531,01	2 130,04	-1 599,03	-75,07%
Comptes de régularisation	271,66	250,00	21,66	8,66%
Actif	**1 258 171,77**	**1 259 749,14**	**-1 577,37**	**-0,13%**
Capitaux propres	-61 663,78	-23 510,63	-38 153,15	-162,28%
Dettes à plus d'un an	750 800,00	751 680,00	-880,00	-0,12%
Dettes à un an au plus	569 035,55	531 579,77	37 455,78	7,05%
Passif	**1 258 171,77**	**1 259 749,14**	**-1 577,37**	**-0,13%**

sch

2. Affectation du résultat

Perte à affecter			-123 163,78
	Perte de l'exercice à affecter	-38 153,15	
	Perte reportée de l'exercice précédent	-85 010,63	
Perte à reporter			-123 163,78

En vertu de l'article 3:3, § 1 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA, le bilan est établi après répartition du résultat.

Selon le bilan, l'actif net de la société s'élève à -61 663,78 EUR.

3. Description des principaux risques et incertitudes

L'organe d'administration est d'avis que le rapport de gestion et les comptes annuels donnent une vue d'ensemble fidèle du développement et de la position de la société et qu'il n' y a pas de risques significatifs et d'incertitudes propres à la société qui doivent être mentionnés.

4. Données sur des événements importants survenus après la clôture de l'exercice

Aucun événement important qui, par sa nature, pourrait influencer les comptes annuels clôturés au 31/12/2022 n'a eu lieu après la clôture de l'exercice.

5. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, et qui pour autant ne sont pas de nature à porter gravement préjudice à la société

Aucune circonstance susceptible d'influencer considérablement la situation financière et les résultats futurs de la société n'a été relevée.

6. Travaux en matière de recherche et développement

Néant.

7. Données concernant l'existence de succursales de la société

La société ne dispose pas de succursales.

8. Confirmation des règles comptables

Les règles comptables appliquées à la clôture des comptes annuels ne divergent pas des règles comptables appliquées lors de l'exercice précédent.

9. Conflit d'intérêts

Aucune opération au cours de l'exercice clôturé au 31/12/2022 n'a donné lieu à un conflit d'intérêts conformément aux articles 7:96 et suivants du CSA.

10. Informations concernant l'utilisation d'instruments financiers par la société pour autant que cela soit pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses résultats

Néant.

sch

11. Acquisition/cession d'actions propres ou de certificats

La société n'a acquis/cédé aucune de ses propres actions ou certificats au cours du dernier exercice.

12. Acquisition d'actions de la société mère ou par une filiale

Néant.

Nous vous invitons à approuver les comptes annuels soumis et à bien vouloir donner décharge à l'organe d'administration pour l'exercice de son mandat au cours de l'exercice écoulé.

À Amay, le 30/05/2023.

Sophie CHRISTIAN
Administrateur

KADENA SRL
Administrateur

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **INVEST & CORPORATE**

Forme juridique : Société anonyme

Adresse : Rue De Tilff N° : 277 Boîte :

Code postal : 4031 Commune : Angleur

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise 0434.295.130

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 27-05-1988

Ce dépôt concerne :

☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 27-09-2023

☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2022 au 31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2021 au 31-12-2021

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

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

M-cap 6.2, M-cap 6.4, M-cap 6.6, M-cap 8, M-cap 9, M-cap 10, M-cap 12, M-cap 13, M-cap 14, M-cap 15, M-cap 16

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

Berryer Pierre
Rue des Eglantiers 6
4053 Embourg
BELGIQUE
Début de mandat : 2021-05-26 Fin de mandat : 2027-05-26 Administrateur délégué

BATI+
0433059270
Rue des Eglantiers 6
4053 Embourg
BELGIQUE
Début de mandat : Fin de mandat : Administrateur

Représenté directement ou indirectement par :

Berryer Paul-Henri
. .
4053 Embourg
BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**4.864.938**	**3.755.287**
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	**833.673**	**494.560**
Terrains et constructions		22	831.975	491.910
Installations, machines et outillage		23	239	0
Mobilier et matériel roulant		24	1.459	2.651
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.1.3	28	**4.031.264**	**3.260.726**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**3.278.813**	**2.809.456**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**2.566.597**	**2.478.746**
Stocks		30/36	36.000	0
Commandes en cours d'exécution		37	2.530.597	2.478.746
Créances à un an au plus		40/41	**561.026**	**280.167**
Créances commerciales		40	486.146	242.511
Autres créances		41	74.879	37.656
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**30.214**	**49.426**
Comptes de régularisation		490/1	**120.976**	**1.117**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**8.143.751**	**6.564.743**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**3.158.457**	**2.739.063**
Apport		10/11	**62.000**	**62.000**
Capital		10	62.000	62.000
Capital souscrit		100	62.000	62.000
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12	**2.289.716**	**1.902.599**
Réserves		13	**6.200**	**6.200**
Réserves indisponibles		130/1	6.200	6.200
Réserve légale		130	6.200	6.200
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	**800.541**	**768.264**
Subsides en capital		15		
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16		
Provisions pour risques et charges		160/5		
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**4.985.293**	**3.825.680**
Dettes à plus d'un an		17	**4.230.986**	**2.760.936**
Dettes financières		170/4	4.230.986	2.760.936
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3		
Autres emprunts		174/0	4.230.986	2.760.936
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus		42/48	**430.774**	**1.036.594**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	0	33.122
Dettes financières		43	262.500	250.000
Etablissements de crédit		430/8	262.500	250.000
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	83.464	641.004
Fournisseurs		440/4	83.464	641.004
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	84.810	109.862
Impôts		450/3	24.892	81.380
Rémunérations et charges sociales		454/9	59.917	28.482
Autres dettes		47/48	0	2.606
Comptes de régularisation		492/3	**323.534**	**28.150**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**8.143.751**	**6.564.743**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute	(+)/(-)	9900	376.725	438.192
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A		
Chiffre d'affaires		70		
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61		
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	62	142.207	116.943
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	48.602	34.418
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635/8		
Autres charges d'exploitation		640/8	161.391	18.756
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	86	6.015
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	**24.440**	**262.060**
Produits financiers		75/76B	**548.642**	**85.837**
Produits financiers récurrents		75	287.431	85.837
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	261.211	0
Charges financières		65/66B	**540.804**	**1.227.908**
Charges financières récurrentes		65	392.980	127.397
Charges financières non récurrentes		66B	147.824	1.100.512
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	**32.278**	**-880.011**
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	**32.278**	**-880.011**
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	**32.278**	**-880.011**

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**800.541**	**768.264**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	32.278	-880.011
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	768.264	1.648.275
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**800.541**	**768.264**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059P	**XXXXXXXXXX**	**16.095**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8029		
Cessions et désaffectations		8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059	**16.095**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129P	**XXXXXXXXXX**	**16.095**
Mutations de l'exercice				
Actés		8079		
Repris		8089		
Acquis de tiers		8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8119		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129	**16.095**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(21)		

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**507.926**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	599	
Cessions et désaffectations		8179		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**508.525**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	**733.805**
Mutations de l'exercice				
Actées		8219	387.116	
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259	**1.120.921**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**747.171**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	48.602	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**795.773**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22/27)	**833.673**	

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	**XXXXXXXXXX**	**3.032.354**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365	913.240	
Cessions et retraits		8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	**3.945.594**	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	**XXXXXXXXXX**	**1.168.794**
Mutations de l'exercice				
Actées		8415		
Acquises de tiers		8425		
Annulées		8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8445		
Plus-values au terme de l'exercice		8455	**1.168.794**	
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525P	**XXXXXXXXXX**	**940.421**
Mutations de l'exercice				
Actées		8475	142.702	
Reprises		8485		
Acquises de tiers		8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525	**1.083.123**	
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555P	**XXXXXXXXXX**	**0**
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555	**0**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(28)	**4.031.264**	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	50.000
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

	Codes	Exercice
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

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

	Exercice
Dont les engagements importants envers les entreprises liées ou associées	

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

Codes	Exercice
9220	

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Exercice

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

I. Principes généraux

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

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

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

II. Règles particulières

Frais de restructuration:
Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif.
Immobilisations corporelles:
Des immobilisations corporelles ont été réévaluées durant l'exercice.
Amortissements actés pendant l'exercice

Constructions:
L - R 5,00% - 20,00%

Matériel:
L - NR 33,33% - 33,33%

Mobilier:
L - NR 10,00% - 10,00%

Matériel de bureau:
L - NR 20,00% - 33,33%

Immobilisations financières:
Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice.
Stocks:
Les stocks sont évalués à leur valeur d'acquisition calculée selon la méthode suivant ou à la valeur de marché si elle est inférieure.

- Immeubles destinés à la vente (Individualisation du prix de chaque élément)

Commandes en cours d'exécution:
Les commandes en cours sont évaluées au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux (percentage of completion méthode).

Dettes:
Le passif ne comporte pas de dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible.

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

INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
Ad-Rem 0627759254 Société à responsabilité limitée Avenue des Lanciers 20 4900 Spa BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	744	40		2022-12-31	EUR	-25.050	3.160
Coverteam 0847351616 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	168	80		2022-12-31	EUR	13.493	-9.392
Eco-Résidence Clou Doré SRL 0826948160 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	1.800	100		2022-12-31	EUR	-75.178	-77.226
Illico Park 0831989289 Société à responsabilité limitée Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	1.050	50		2022-12-31	EUR	2.464.606	9.571
La ferme des Hauts Sarts 0840653666 Société anonyme Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	2.499	99,96		2022-12-31	EUR	-435.079	-57.882
Timberteam 0844669565 Société anonyme Rue de Tilff 277 4031 Angleur BELGIQUE	Actions nominatives SDVN	875	43,75		2022-12-31	EUR	396.215	133.140

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

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

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:
A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;
B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 16 de la directive (EU) 2017/1132;
D. concernent une société simple.

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 100 - 200

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Nombre moyen de travailleurs	100	1	0,3	1,1	2
Nombre d'heures effectivement prestées	101	1.629	136	1.765	3.338
Frais de personnel	102	131.249	10.958	142.207	116.943

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
ENTRÉES				
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205		1	0,2
SORTIES				
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305		1	0,2

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour la société	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

Exemple de calcul des intérêts rémunératoires

Calcul de la Marge bénéficiaire		
Exemple 1 : TRI < 15% (Durée du projet : 3 ans)	%	
Chiffre d'affaires du Projet 'Concorde'		5.414.601 €
Budget global du projet 'Concorde' (frais financiers, frais de gestion et commissions commerciales compris)		(4.645.928) €
Marge nette prévisionnelle		768.673 €
ISOC (calculé sur base de la marge nette prévisionnelle, diminuée d'un intérêt annuel de 10% sur la levée de fonds Ecco Nova)	25%	87.168 €
Durée		3 ans
Marge bénéficiaire		681.505 €
TRI		**13,35%**
Marge minimale à distribuer aux investisseurs	15%	681.505 €
Ecco Nova Finance (sur base d'une levée de fonds de 1.400.000€)	93,71%	638.626 €
I&C (sur base d'un apport actionnaire de 94.000€)	6,29%	42.879 €
Marge supplémentaire à répartir (en cas de surperformance, soit TRI > 15%)		- €
Ecco Nova Finance	20%	- €
I&C	80%	- €
Rémunération totale		681.505 €
Ecco Nova Finance		638.626 €
I&C		42.879 €
Intéréts rémunératoires Ecco Nova Finance		13,35%
Intérêts rémunératoires I&C		13,35%

Exemple 2 : TRI > 15% (Durée du projet : 2 ans 1/2)		
Chiffre d'affaires du Projet 'Concorde'		5.414.601 €
Budget global du projet 'Concorde' (frais financiers, frais de gestion et commissions commerciales compris)		(4.645.928) €
Marge nette prévisionnelle		768.673 €
ISOC (calculé sur base de la marge nette prévisionnelle, diminuée d'un intérêt annuel de 10% sur la levée de fonds Ecco Nova)	25%	87.168 €
Durée		**2,5 ans**
Marge bénéficiaire		**681.505 €**
TRI		**16,22%**
Marge minimale à distribuer aux investisseurs	15%	624.826 €
Ecco Nova Finance (sur base d'une levée de fonds de 1.400.000€)	93,71%	585.513 €
I&C (sur base d'un apport actionnaire de 94.000€)	6,29%	39.313 €
Marge supplémentaire à répartir (en cas de surperformance, soit TRI > 15%)		56.679 €
Ecco Nova Finance	20%	11.336 €
I&C	80%	45.343 €
Rémunération totale		681.505 €
Ecco Nova Finance		596.848 €
I&C		84.656 €
Intéréts rémunératoires Ecco Nova Finance		15,26%
Intérêts rémunératoires I&C		29,29%

Analyse de sensibilité

		Prix de vente / m2								
	13%	3.050,00 €	3.150,00 €	3.250,00 €	3.350,00 €	3.450,00 €	3.550,00 €	3.650,00 €	3.750,00 €	3.850,00 €
Durée	2	9%	12%	14%	15%	16%	17%	17%	18%	18%
	2,25	8%	10%	13%	15%	16%	16%	17%	17%	18%
	2,5	7%	9%	11%	14%	15%	16%	16%	16%	17%
	2,75	6%	8%	10%	12%	14%	15%	16%	16%	16%
	3	6%	8%	9%	11%	13%	15%	15%	16%	16%
	3,25	5%	7%	9%	10%	12%	13%	15%	15%	16%
	3,5	5%	6%	8%	10%	11%	12%	14%	15%	15%
	3,75	5%	6%	7%	9%	10%	12%	13%	14%	15%
	4	4%	6%	7%	8%	10%	11%	12%	13%	14%

Plan de trésorerie prévisionnel du projet (avant calcul des intérêts rémunératoires)

EURk	Avant lancement campagne	Q2 2024	Q3 2024	Q4 2024	Q1 2025	Q2 2025	Q3 2025	Q4 2025	Q1 2026	Q2 2026	Q3 2026	Q4 2026	Q1 2027	Q2 2027	Total
Acquisition foncier	(1.257)	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.293)
Coûts de construction	-	-	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	-	-	-	-	(2.397)
Honoraires divers	-	(84)	(26)	(26)	(26)	(40)	(26)	(26)	(26)	(40)	-	-	-	(14)	(335)
Frais de gestion	-	-	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	-	-	-	-	(57)
Imprévus	-	-	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	-	-	-	-	(144)
Commission sur vente	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)	(41)	(41)	(162)
Frais financiers	-	(11)	(11)	(11)	(11)	(17)	(23)	(28)	(34)	(40)	(44)	(25)	(3)	-	(258)
Ventes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.354	1.354	1.354	1.354	5.415
Levée de fonds Ecco Nova - capital	-	1.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	(1.400)	-
Banque	750	-	-	-	380	382	374	379	385	262	(1.269)	(1.288)	(353)	-	-
Avances I&C (actionnaire)	507	(413)		-	-	-	-	-	-	-	-		-	(94)	-
Mouvements de trésorerie sur la période	**-**	**891**	**(397)**	**(362)**	**18**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(143)**	**-**	**-**	**957**	**(195)**	**769**
Position de trésorerie fin de période	**-**	**891**	**494**	**132**	**150**	**150**	**150**	**150**	**150**	**7**	**7**	**7**	**964**	**769**	**769**

ANNEXE 9 : Formule de calcul pour l'apport actionnaire (voir Partie A. f)

L'apport actionnaire est évalué sur base de la formule ci-dessous reprenant des postes comptables de la situation au 31/12/23 de la SA TILT et le montant qui sera remboursé par TILT à Invest & Corporate à l'issue de la Levée de fonds.

Formule de calcul pour l'Apport actionnaire
Compte 350100 - Stock immeuble Concorde (comptabilité au 31/12/23 de la SA Tilt)
Diminué de :
Compte 173000 Etablissements de crédit (comptabilité au 31/12/23 de la SA Tilt)
Remboursement partiel de l'avance en compte-courant due par TILT à Invest & Corporate SA

Ce calcul sera effectué à l'issue de la Levée de fonds, 2 exemples de calcul étant présentés ci-dessous.

Scénario 1 : Apport actionnaire – atteinte du montant maximal de la Levée de fonds (1.400.000 €)	
Compte 350100 - Stock immeuble Concorde (comptabilité au 31/12/23 de la SA Tilt)	1.257.369,1 €
Diminué de :	
Compte 173000 Etablissements de crédit (comptabilité au 31/12/23 de la SA Tilt)	(750.000 €)
Remboursement partiel de l'avance en compte-courant due par TILT à Invest & Corporate SA	(413.369,10 €)
Valorisation de l'Apport actionnaire	**94.000 €**
Valeur comptable de l'avance en Compte-Courant au 31/12/23	608.145,73 €
Valeur comptable de l'avance en Compte-Courant à la suite du remboursement partiel visé ci-dessus (sur base de la situation au 31/12/23)	194.776,63€

Scénario 2 : Apport actionnaire – le montant de la Levée de fonds est égal au seuil de réussite (1.250.000 €)	
Compte 350100 - Stock immeuble Concorde (comptabilité au 31/12/23 de la SA Tilt)	1.257.369,1 €
Diminué de :	
Compte 173000 Etablissements de crédit (comptabilité au 31/12/23 de la SA Tilt)	(750.000 €)
Remboursement partiel de l'avance en compte-courant due par TILT à Invest & Corporate, tels que repris à l'article 1 du Prêt	(263.369,10 €)
Valorisation (Ecco Nova) de l'Apport actionnaire	**244.000 €**

Valeur comptable de l'avance en Compte-Courant au 31/12/23	608.145,73 €
Valeur comptable de l'avance en Compte-Courant à la suite du remboursement partiel visé ci-dessus (sur base de la situation au 31/12/23)	344.776,63€

Résumé du Projet Eco-Résidence Concorde	
Promoteur	La SA Tilt
Localisation	Boulevard de la Sauvenière 115, 4000 Liège
Programme	Reconversion de l'ancien cinéma Concorde en 12 appartements neuf et Q-Zen, ainsi qu'un commerce, tout en conservant la structure historique.
Ecco Score	86
Permis urbanisme	**Octobre 2018 :** Obtention du PU (PU/85744C) pour transformer et agrandir le cinéma Concorde en un commerce et 12 logements. **Août 2023 :** Prorogation du PU (PU/85744C) jusqu'en Décembre 2025. Une modification de ce PU va être sollicité par la SA Tilt afin de réaliser 9 appartements 2 chambre / 1 appartement 1 chambre au lieu des 6 appartements 2 chambre / 4 appartements 1 chambre du PU actuel.
Statut commercialisation au moment du lancement de campagne	0%
Coût foncier (incluant frais de développement)	1.292.519 €
Coût construction	2.396.758 €
Soit coût construction / m²	1.045€/m^2
Valeur vénale	5.414.600 €
Soit une valeur de vente moyenne / m2	3.481€/m^2
Marge brute visée Rendement cible Durée cible	34% 13% 3 ans

FCM23-057 FIC FR FINAL

Final Audit Report 2024-03-07

Created:	2024-03-07
By:	Bruno Dufays (b.dufays@ecconova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAxfyG50eENfk3cJ7k6WWVQovt8X3OSG6H

"FCM23-057 FIC FR FINAL" History

Document created by Bruno Dufays (b.dufays@ecconova.com)
2024-03-07 - 3:36:53 PM GMT

Document emailed to Pierre Berryer (pierre@berryer.com) for signature
2024-03-07 - 3:39:34 PM GMT

Email viewed by Pierre Berryer (pierre@berryer.com)
2024-03-07 - 3:50:16 PM GMT

Document e-signed by Pierre Berryer (pierre@berryer.com)
Signature Date: 2024-03-07 - 3:57:19 PM GMT - Time Source: server

Agreement completed.
2024-03-07 - 3:57:19 PM GMT

Adobe Acrobat Sign