

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

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

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

### RISICOWAARSCHUWING

Beleggen in dit crowdfundingproject brengt risico's met zich mee, waaronder het risico van geheel of gedeeltelijk verlies van het belegde geld. Uw belegging valt niet onder de depositogarantieregelingen die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 2014/49/EU van het Europees Parlement en de Raad (1). Evenmin valt uw belegging onder de beleggerscompensatiestelsels die zijn ingesteld overeenkomstig Richtlijn 97/9/EG van het Europees Parlement en de Raad (2). U ontvangt mogelijk geen rendement op uw belegging. Dit is geen spaarproduct en wij raden u aan niet meer dan 10% van uw netto vermogen in crowdfundingprojecten te beleggen. U kunt de beleggingsinstrumenten mogelijk niet verkopen wanneer u dat wenst. Zelfs als u ze wel kunt verkopen, zult u mogelijk verlies lijden.

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

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

### PRECONTRACTUELE BEDENKTijd VOOR NIET-ERVAREN BELEGGERS

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

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

### OVERZICHT VAN HET CROWDFUNDINGAANBOD

Identificatiecode van het crowdfundingaanbod	6994001IYI1HJC390C73 FCM23-057
Projectontwikkelaar en naam van het project	COVERTEAM BV (0847.351.616) / ECO-RESIDENCE CONCORDE
Soort aanbod en type instrument	Obligaties <u>met variabel rentepercentage en looptijd</u> , uitgegeven via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldbewijs is.
Financieringsdoel	De succesdrempel van de campagne is € 1.250.000 en het maximaal op te halen bedrag is € 1.400.000.
Uiterste datum	08/05/2024 om 23u59

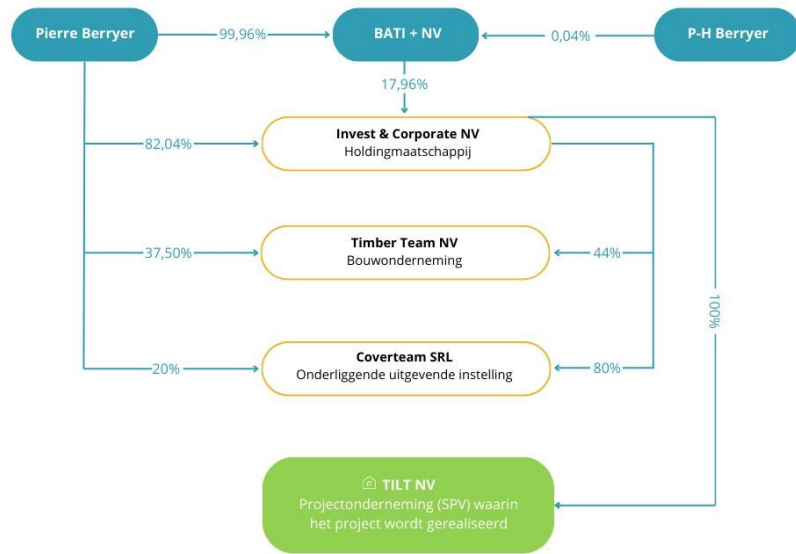
### DEEL A – INFORMATIE OVER DE PROJECTONTWIKKELAAR EN HET CROWDFUNDINGPROJECT

a)	<b>De projectontwikkelaar en het crowdfundingproject</b>		
	Identiteit	Juridische naam van projectontwikkelaar: COVERTEAM Land van oorsprong/registratie: België Registratienummer: 0847.351.616	
	Rechtsvorm	Besloten Vennootschap	
	Contactgegevens	Website: <a href="https://www.eco-residence.be">https://www.eco-residence.be</a> Adres van de hoofdzetel: Rue de Tilff 277, 4031 Luik E-mailadres: <a href="mailto:info@invest-c.com">info@invest-c.com</a>	

Telefoonnummer: +32 43 40 49 30

Eigendom

Het organigram van de bedrijven die verbonden zijn aan dit bod, inclusief het % van het kapitaal dat in handen is van de aandeelhouders van de Projectontwikkelaar (COVERTEAM), wordt hieronder weergegeven



Bestuur

Bestuurder: Invest & Corporate NV (0434.295.130) (hierna « I&C »), vertegenwoordigd door Pierre Berryer.

b )

**Verantwoordelijkheidsverklaring betreffende de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie**

Pierre Berryer (vertegenwoordiger van I&C, bestuurder van Coverteam) verklaart dat er, voor zover hem bekend, geen informatie is weggelaten en geen wezenlijk misleidende of onnauwkeurige informatie wordt verstrekt. De projectontwikkelaar is verantwoordelijk voor het opstellen van dit blad met essentiële beleggingsinformatie.

De heer Pierre Berryer, vertegenwoordiger van I&C, bestuurder van Coverteam, heeft Ecco Nova de informatie over de projecten en de kredietnemer bezorgd.

De verklaring van de heer Pierre Berryer met betrekking tot de verantwoordelijkheid voor de informatie in dit blad met essentiële beleggingsinformatie overeenkomstig artikel 23, lid 9, van Verordening (EU) 2020/1503 van het Europees Parlement en de Raad\* (3) is opgenomen in [bijlage II].

c)

**Belangrijkste activiteiten van de projectontwikkelaar; door de projectontwikkelaar aangeboden producten of diensten**

De BV COVERTEAM werd opgericht door Pierre Berryer om de financiering van vastgoedontwikkelingsoperaties, waaronder het Eco-Résidence Concorde-project, te structureren.

De andere gerelateerde bedrijven waarop dit aanbod betrekking heeft, worden hieronder beschreven:

- **Invest & Corporate NV**, kortweg I&C, is een holdingmaatschappij die al meer dan 20 jaar actief is op het gebied van vastgoed en duurzaam bouwen. I&C is via haar verschillende dochterondernemingen zowel actief als bouwer (Timberteam) als vastgoedontwikkelaar (Eco-Résidences®);
- **Tilt NV**: SPV gewijd aan de realisatie van het vastgoedproject “Eco-Résidence Concorde”. Deze vennootschap is eigenaar van een gebouw gelegen aan de boulevard de la Sauvenière 115, 4000 te Luik;
- **Timberteam NV** is een bouwbedrijf gespecialiseerd in CLT massief houtbouw met een duurzame en ecologische aanpak. De projectrealisaties van het bedrijf betreffen openbare gebouwen (scholen, kinderdagverblijven, kantoren, magazijnen, business centers, kleedkamers, toiletten, clubhuis, bijgebouwen), eengezinswoningen, uitbreidingen en penthouses en Eco-Résidences voor bedrijven die eigendom zijn van I&C.

Onder de referenties van I&C, via haar dochterondernemingen, kunnen we de volgende projecten benoemen:

- Eco-Résidence Léopold (12 appartementen, 1 penthouse & 3 winkels);
- Eco-Residence Erpent (11 appartementen);
- Eco-Residence Coronmeuse (11 appartementen).

Alle referenties van de groep kunnen geraadpleegd worden op hun verschillende sites [www.timberteam.net](http://www.timberteam.net) en [www.eco-residence.be](http://www.eco-residence.be).

d ) **Hyperlink naar de meest recente jaarrekening van de projectontwikkelaar**

De financiële prestaties van de boekjaren 2021 en 2022 zijn beschikbaar via de volgende link: [LINK](#)

De laatste jaarrekeningen van de NV Invest & Corporate en de NV Tilt zijn opgenomen als bijlage.

e ) **Belangrijkste cijfers en financiële ratio's van de projectontwikkelaar van de laatste drie jaar\***

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/23 (voorlopige situatie)
i) Omzet	0€	0€	0€
ii) Jaarlijkse nettowinst	-1.204,42€	4.531,08€	26.085,54€
iii) Totale activa	17.512,24€	2.982.192,55€	3.805.033,77€
iv) Bruto-, bedrijfs- en nettowinstmarge	Brutomarge : - 950€ ; Bedrijfsverlies : - 1.031€ ; Netto verlies : -1.204€	Brutomarge : -23.091€ ; Bedrijfsverlies : -23.224€ ; Nettowinst : 4.531€	Bedrijfsverlies : -31.475€ Netto winst : 26.086€
v) Nettoschuld en ratio schuld/eigen vermogen	Eigen vermogen : 8.962€ ; Schuldenlast : 8.549,98€ ; Solvabiliteitsratio : 51,18%	Eigen vermogen : 13.493,34€ Schuldenlast : 2.968.699,21€ ; Solvabiliteitsratio : 0,45%	Eigen vermogen : 39.578, 88€ Schuldenlast: 3.765.454,89€ Solvabiliteitsratio : 1%
vi) Beperkt liquiditeitsratio; debt service coverage ratio	Beperkt liquiditeitsratio : 2,048	Beperkt liquiditeitsratio : 8,83	Beperkt liquiditeitsratio 1,17
vii) Resultaat vóór rente, belastingen, afschrijvingen en waardeverminderingen (EBITDA)	EBITDA : -1.031 €	EBITDA : -23.224 €	EBITDA : -31.475 €
viii) Rendement op eigen vermogen	-13,44%	-33,58%	65,9%
ix) Ratio van immateriële vaste activa ten opzichte van totale activa	/	/	/

\*

f) **Beschrijving van het crowdfundingproject, met inbegrip van het doel en de belangrijkste kenmerken**

Met het ingezamelde geld kan de projectontwikkelaar Coverteam BV, de NV Tilt een lening van minimaal € 1.250.000 en maximaal € 1.400.000 verstrekken om het vastgoedproject "Eco-Résidence Concorde" uit te voeren.

De Projectontwikkelaar zal hiervoor aan TILT het bedrag van de Fondsenwerving betalen (verminderd met de commissie van Ecco Nova, zijnde 6% van het bedrag van de Fondsenwerving), zodat de fondsen de volgende bestemmingen krijgen:

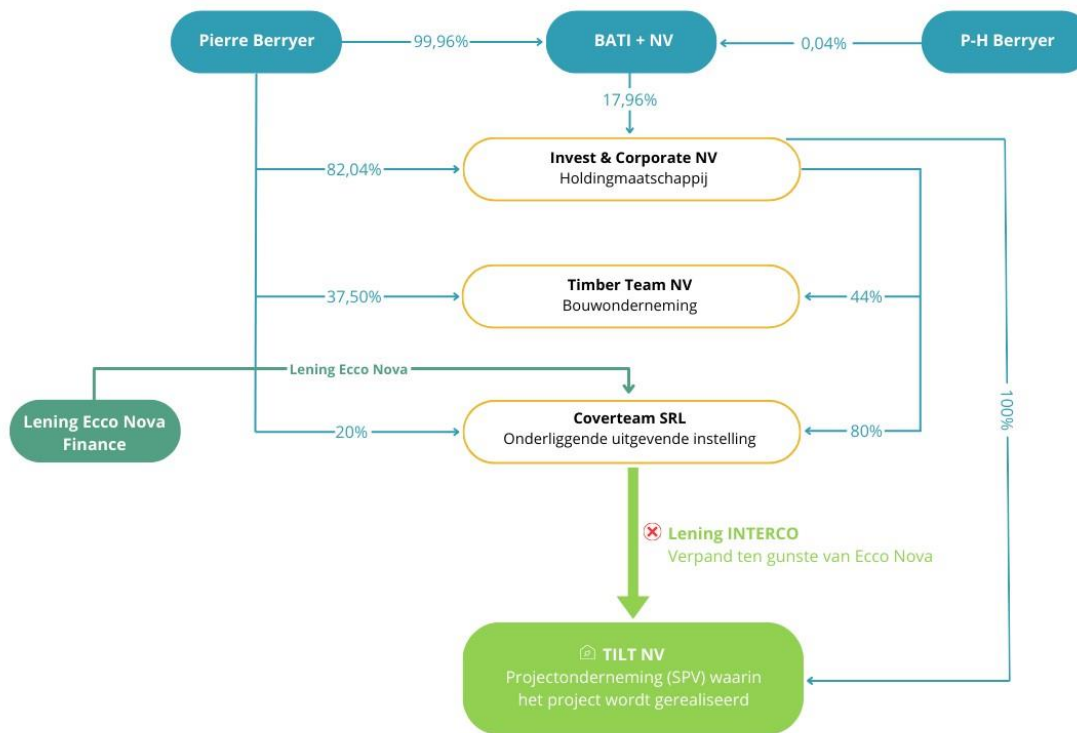
- Voor de gedeeltelijke terugbetaling van het door TILT aan de Garantieverstrekker verschuldigde rekening-courantvoorschot wordt een bedrag van € 413.369,10 toegekend, indien het maximale bedrag van de Fondsenwerving wordt bereikt, dit bedrag wordt eventueel verminderd met het verschil tussen het maximale fondsenwervingsbedrag en het daadwerkelijk opgehaalde bedrag aan het einde van de fondsenwerving;
- Het saldo zal worden aangewend voor de realisatie van het vastgoedproject "Eco-Résidence Concorde".

Op 02/02/2024 heeft de Invest & Corporate NV een overeenkomst gesloten om 100% van de aandelen van Tilt NV, eigenaar van een gebouw gelegen boulevard de la Sauvenière 115, 4000 te Luik, te verwerven met als doel het vastgoedproject "Eco-residentie Concorde" uit te voeren.

De Eco-Résidence Concorde is een vastgoedproject dat de verbouwing omvat van de voormalige bioscoop Concorde naar een commerciële ruimte en 12 BEN-appartementen, variërend in oppervlakte van 67 m<sup>2</sup> (appartement met 1 slaapkamer) tot 160 m<sup>2</sup> (appartement met 3 slaapkamers).

In het kader van deze promotie zullen de werkzaamheden worden uitgevoerd door Timberteam NV (dochteronderneming van Invest & Corporate NV).

Tilt NV zal daarom de middelen ontvangen van Coverteam BV (dochteronderneming van Invest & Corporate NV), de Projectontwikkelaar, na ontvangst van de middelen van Ecco Nova Finance. De verschillende stromen, evenals het organigram van de bedrijven waarop dit aanbod betrekking heeft, worden weergegeven in onderstaand diagram:



Onderstaande tabel toont de gedetailleerde begroting en de financieringsbronnen voor de Eco-Résidence Concorde, na de fondsenwerving en gedeeltelijke terugbetaling van het voorschot op de lopende rekening van de aandeelhouder (zie hierboven), gedragen door Tilt NV.

Toepassingen			Bronnen		
Aankoop terrein en gebouw (inclusief ontwikkelingskosten)	30%	1.292.519 €	Inbreng Invest & Corporate NV	2%	94.000 €***
Totaalkost van de werken	56%	2.398.417 €	Lening van Coverteam BV volgende op de ontvangst van de middelen van Ecco Nova Finance, welke gelijk kunnen worden gesteld aan quasi eigen vermogen)	32%	1.400.000 €***
Diverse honoraria, onvoorziene kosten, beheerskosten* & financiële kosten**	15%	671.064 €	Bankkredieten	66%	2.868.000 €
	<b>100%</b>	<b>4.362.000 €</b>		<b>100%</b>	<b>4.362.000 €</b>

\*Naast deze beheerskosten zal er op elke verkoop een commissie (3% van de verkoopprijs) worden geïnd door Invest & Corporate, welke belast is met de verkoop van dit project (niet inbegrepen in de te financieren begroting, deze commissie wordt geïnd bij elke verkoop).

\*\*Financiële kosten omvatten een schatting van de financiële kosten van de bank en de commissies van Ecco Nova.

\*\*\* De bijdrage van Invest & Corporate NV bedraagt € 94.000 indien het maximale bedrag van de fondsenwerving wordt bereikt; het bedrag wordt eventueel vermeerderd met het verschil tussen het maximale bedrag van de fondsenwerving en het daadwerkelijk opgehaalde bedrag aan het einde van de inschrijffperiode van de campagne.

Deze bijdrage wordt gewaardeerd op een waarde die lager is dan de boekwaarde van het rekening-courantvoorschot van de aandeelhouder (€ 608.145,73) op basis van de situatie op 31-12-23. De wijze waarop deze bijdrage van € 94.000 wordt gewaardeerd, staat beschreven in de bijlage.

Een samenvatting van de financiële indicatoren van het Eco-Résidence Concorde-project is opgenomen in de bijlage bij dit document.

Als onderdeel van dit aanbod zijn de looptijd en de jaarlijkse rente variabel, afhankelijk van de financiële prestaties en de voltooiingsdatum van het project "Eco-Résidence Concorde", uitgevoerd door Tilt NV (zie Deel D. h van dit document voor meer informatie).

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

a)	<b>Minimaal streefbedrag aan te lenen middelen voor elk crowdfundingaanbod</b>	€ 1.250.000
	<b>Het aantal (al dan niet openbare) aanbiedingen dat voor dit crowdfundingproject al is gedaan door de projectontwikkelaar of de crowdfundingdienstverlener</b>	
	<b>Type aanbod en voorgestelde instrumenten</b>	<b>Voltooiingsdatum</b>
	<b>Opgehaald /geleend en beoogd bedrag</b>	<b>Andere relevante informatie, indien van toepassing</b>
	Gestandaardiseerde leningscontracten met optie tot vervroegde terugbetaling	01/01/2027
	1.600.000€ / 1.600.000€	Projectontwikkelaar : Covertteam BV ; Link naar de Informatienota van dit aanbod : <a href="https://econova-public.s3.eu-west-3.amazonaws.com/projects/130/documents/fr_terms.pdf">https://econova-public.s3.eu-west-3.amazonaws.com/projects/130/documents/fr_terms.pdf</a> Het betreft een campagne voor participatieve financiering gelanceerd op Ecco Nova in november 2022 voor de financiering van het project « <u>Eco-Résidence QR</u> » (afzonderlijk project gedragen door een ander filiaal van I&C).
b)	<b>Uiterste datum voor het bereiken van het streefbedrag aan geleende fondsen</b>	Het aanbod wordt geopend op 8 maart 2024 om 12:00 uur.  De sluitingsdatum van het aanbod is vastgelegd op 07 mei 2024 om 23:59 uur, met een mogelijke verlenging tot 7 juni 2024 om 23:59 uur wanneer de slaagdrempel (1.250.000 €) wordt behaald op 07 mei 2024.  Tot slot zal het aanbod vervroegd afgesloten worden als het maximumbedrag vóór deze datum wordt bereikt.
c)	<b>Informatie over de gevolgen als het streefbedrag niet binnen de gestelde termijn wordt geleend</b>	Als de succesdrempel op 07/05/2024 om 23:59 uur niet is bereikt, worden de opgehaalde middelen aan de investeerders teruggestort.  Als een of meer investeerders hun inschrijving(en) na de sluitingsdatum van de aanbieding annuleren, behoudt Ecco Nova zich het recht voor het aanbod te heropenen voor de tijd die nodig is om de annuleringen in te halen.  In geval van annulering krijgt de investeerder, indien het investeringsbedrag en de administratiekosten door de investeerder zijn betaald, zijn investeringsbedrag en administratiekosten volledig terugbetaald.
d)	<b>Maximumbedrag van het aanbod, indien dit afwijkt van het onder a) genoemde streefbedrag</b>	€ 1.400.000
e)	<b>Bedrag aan eigen vermogen dat door de Projectontwikkelaar aan het crowdfundingproject is toegezegd</b>	Aan het einde van de fondsenwerving worden de door I&C toegezegde eigenvermogensmiddelen in het door TILT gedragen project "Eco-Résidence Concorde" gewaardeerd op € 94.000, waarbij de evaluatiemethode is opgenomen in de bijlage.
f)	<b>Wijzigingen in de samenstelling van het kapitaal of de leningen van de Projectontwikkelaar in verband met het crowdfundingaanbod</b>	Verhoging van de schuldenlast met het bedrag van deze fondsenwerving, zijnde tussen 1.250.000 € en 1.400.000 €

## DEEL C – RISICOFACTOREN

Type 1	Risico verbonden aan het project
--------	----------------------------------

	<p>De risico's die inherent zijn aan het project en die kunnen leiden tot het mislukken ervan. Deze risico's kunnen bestaan uit, maar zijn niet beperkt tot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico's verbonden aan de bouw en aan intensieve renovatie: kosten en beschikbaarheid van materialen, toegang tot de werf, beschikbaarheid en kwaliteit van de onderaannemers etc.</li> <li>• Risico's gerelateerd aan betrokken partijen</li> <li>• Risico's gerelateerd aan een belangenconflict tussen Tilt NV en Timberteam NV</li> <li>• Verzekerde en niet-verzekerbare risico's</li> <li>• Risico verbonden aan het niet toegekend krijgen van de wijziging in de vergunning</li> </ul>
<b>Type 2</b>	<p><b>Risico verbonden aan de sector</b></p> <p>De risico's die inherent zijn aan de betrokken sector. Deze risico's kunnen bijvoorbeeld het gevolg zijn van een verandering in de macro-economische context, een daling van de vraag in de sector waarin het crowdfundingproject plaatsvindt en afhankelijkheden van andere sectoren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• risico verbonden aan de situatie op de vastgoedmarkt, waardoor de verkoopprijzen van vastgoed zouden kunnen dalen;</li> <li>• risico verbonden aan de rentevoet die de leencapaciteit van kopers beïnvloedt, wat zou kunnen leiden tot een verlaging van de verkoopprijzen in vergelijking met de voorspellingen en/of een langere verkoopperiode.</li> </ul>
<b>Type 3</b>	<p><b>Risico op wanbetaling</b></p> <p>Het risico dat een project of de projectontwikkelaar wordt onderworpen aan een faillissements- of insolventieprocedure, en andere gebeurtenissen met betrekking tot het project of de projectontwikkelaar die ertoe kunnen leiden dat beleggers hun belegging verliezen.</p> <p>Deze risico's kunnen worden veroorzaakt door verschillende factoren, waaronder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een (ingrijpende) verandering in de macro-economische context;</li> <li>• Slecht management;</li> <li>• Een gebrek aan ervaring;</li> <li>• Fraude;</li> <li>• Ontoereikende financiering in verhouding tot de bedrijfsdoelstelling;</li> <li>• Onvoldoende kasstroom.</li> </ul>
<b>Type 4</b>	<p><b>Risico op een lager, vertraagd of geen rendement op de belegging</b></p> <p>Het risico dat het rendement op de investering lager is dan verwacht, dat het wordt uitgesteld of dat de betalingen van kapitaal of rente uitblijven.</p> <p>Als onderdeel van dit aanbod, zoals gedetailleerd beschreven in Deel D – h), zal het rendement op de investering worden bepaald op basis van de winstmarge na aftrek van vennootschapsbelasting verkregen dankzij de implementatie van het project “Eco-Résidence Concorde”. (zie Deel A – f).</p> <p>Dit rendement op de investering wordt geschat op 13% (zie infra). Op dezelfde manier zal de looptijd van de lening afhangen van de bouw- en marketingtijd van het project. Deze looptijd wordt geschat op 3 jaar.</p> <p>Het daadwerkelijke rendement en de looptijd van de lening zullen dus afhangen van verschillende parameters zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de duur en kosten van de werkzaamheden;</li> <li>- de verkooptijd;</li> <li>- de verkoopprijzen van de verkochte eenheden;</li> <li>- goed projectmanagement.</li> </ul> <p>Het rendement op de investering is dus onzeker, afhankelijk van de financiële prestaties en de duur van het project “Eco-Résidence Concorde”.</p> <p>Er bestaat ook een risico dat de voltooiing van het project “Eco-Résidence Concorde” geen rendement op de investering zal opleveren.</p> <p>Bovendien bestaat het risico op onenigheid tussen de partijen over de evaluatie van de financiële prestaties van het project en dus over het rendement waarop investeerders recht hebben.</p>
<b>Type 5</b>	<p><b>Risico op falen van het platform</b></p> <p>Het risico dat het crowdfundingplatform tijdelijk of permanent niet in staat is om haar diensten te verlenen.</p> <p>Voor elke fondsenwerving wordt een compartiment gecreëerd binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE. Elke financiering die door ECCO NOVA FINANCE aan een projectontwikkelaar wordt toegekend, wordt daarom ondergebracht in een apart compartiment binnen het vermogen van ECCO NOVA FINANCE waaraan een speciaal voor dit doel geopende rekening gekoppeld is en die het onderwerp zal zijn van passende boekhoudkundige behandeling; de administratie van ECCO NOVA FINANCE wordt per compartiment gevoerd. Dit betekent in het bijzonder dat in afwijking van de artikelen 7 en 8 van de Hypotheekwet van 16 december 1951, alleen de gelden die in het compartiment met betrekking tot de Projectontwikkelaar zijn ondergebracht, geraakt zullen worden door de verplichtingen van de Projectontwikkelaar jegens investeerders, met uitsluiting van de overige activa van ECCO NOVA FINANCE en in het bijzonder die van de andere compartimenten.</p>

	<p>Het risico van geheel of gedeeltelijk kapitaalverlies is dan ook voornamelijk gekoppeld aan de mogelijke insolventie van de projectontwikkelaar aan wie de investeerder ervoor kiest zijn geld via ECCO NOVA FINANCE in een specifiek compartiment uit te lenen.</p> <p>Het kan echter niet geheel worden uitgesloten dat ECCO NOVA FINANCE zelf haar verplichtingen niet nakomt, bijvoorbeeld in geval van faillissement.</p>
<b>Type 6</b>	<p><b>Risico van illiquiditeit van de investering</b></p> <p>Er is een risico verbonden aan het ontbreken van een liquide publieke markt en aan beperkingen op de verkoop. Ecco Nova biedt niet de mogelijkheid om zijn obligatie(s) door te verkopen.</p>
<b>Type 7</b>	<p><b>Andere risico's</b></p> <p>De risico's die buiten de controle van de projectontwikkelaar liggen, zoals politieke en regelgevende risico's.</p> <p>Daarnaast zijn de risico's die specifiek zijn voor beleggingsinstrumenten als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risico van geen rendement op de investering</li> <li>• Risico op gedeeltelijk of volledig kapitaalverlies</li> <li>• Gebrek aan diversificatie</li> <li>• Ontbreken van een aflossingsschema</li> <li>• Ondergeschiktheid</li> </ul>

De risicoscore van dit aanbod is als bijlage toegevoegd.

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

<b>a)</b>	<b>Totaalbedrag en aard van de aangeboden effecten</b>	<p>Dit aanbod betreft de uitgifte van obligaties via het special purpose vehicle Ecco Nova Finance, waarvan de onderliggende waarde een schuldinstrument is met een totaalbedrag van: €1.400.000</p> <p><u>Rang en achterstelling van de uitgegeven obligaties:</u></p> <p>De terugbetaling van de lening die COVERTEAM zal toekennen aan TILT NV zal afhankelijk zijn van de terugbetaling van de bankleningen die TILT NV heeft aangegaan om het project "Eco-Résidence Concorde" uit te voeren.</p>
<b>b)</b>	<b>Inschrijvingsprijs</b>	<p>De nominale waarde van de obligaties bedraagt € 500.</p> <p>De minimale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.</p> <p>De maximale inschrijvingswaarde bedraagt € 500.000.</p>
<b>c)</b>	<b>Aanvaarding of niet van overinschrijvingen en vermelding van de manier waarop deze worden toegewezen</b>	Overinschrijving wordt niet aanvaard
<b>d)</b>	<b>Inschrijvings- en betalingsvoorwaarden</b>	<p>De inschrijvingsvoorwaarden worden beschreven in artikel 7.1 van onze <a href="#">algemene gebruiksvoorwaarden</a>. Een samenvatting is ook te vinden in onze <a href="#">FAQ</a> ("Hoe te beleggen").</p> <p>Zodra de inschrijving is gedaan, ontvangt de belegger een bevestigingse-mail met alle nodige instructies voor de betaling van het contractueel overeengekomen bedrag. De betaling moet binnen 14 kalenderdagen na de inschrijving worden uitgevoerd</p>
<b>e)</b>	<b>Bewaring en levering van de effecten aan de beleggers</b>	<p>De obligaties worden uitgegeven onder de volgende opschortende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bereiken van de succesdrempel voor fondsenwerving, namelijk € 1.250.000, aan het einde van de inschrijvingsperiode;</li> <li>2. Het ter beschikking stellen, door TILT en I&amp;C, van het aandelenregister van TILT waarin de aankoop van aandelen TILT door I&amp;C wordt vastgelegd;</li> <li>3. De aanlevering, door TILT, van de leningsovereenkomsten die zijn gesloten in verband met het Concorde-project.</li> <li>4. De totstandkoming van alle hieronder genoemde garanties.</li> <li>5. Bewijs van verwerving van vorderingen in rekening-courant op Tilt NV door Invest &amp; Corporate NV, na betaling van de overdrachtsprijs.</li> <li>6. Validatie door ECCO NOVA FINANCE van het bouwcontract tussen TIMBERTEAM NV &amp; Tilt met betrekking tot het Concorde-project.</li> </ol> <p>Deze voorwaarden worden uiterlijk op 31-05-2024 opgeheven.</p> <p>Ecco Nova levert geen diensten op het gebied van vermogensbewaring.</p>
<b>f)</b>	<b>Informatie over de garantie of zekerheid die de belegging waarborgt (indien van toepassing)</b>	<p>Alle verplichtingen van de Projectontwikkelaar worden gegarandeerd door:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Een pandrecht op alle aandelen die Invest &amp; Corporate NV houdt in het kapitaal van TILT om alle bedragen in het algemeen aan kapitaal, rente en accessoires te garanderen waarvoor de Projectontwikkelaar aansprakelijk zou zijn jegens ECCO NOVA FINANCE.</li> <li>- Een optie tot aankoop van TILT-aandelen toegekend door Invest &amp; Corporate NV, waarbij de prijs van de aankoopoptie is vastgesteld op € 1;</li> <li>- De verbintenis van Invest &amp; Corporate NV om elke budgetoverschrijding van het Concorde Project waarmee TILT te maken zal krijgen, wat deze ook mag zijn, in de context van de uitvoering van het Concorde Project, voor zijn rekening zal nemen;</li> <li>- Een overdracht van de vordering die de Projectontwikkelaar heeft jegens TILT onder de Leningsovereenkomst, bedoeld om TILT in staat te stellen het “Eco-Résidence Concorde” Project te financieren;</li> <li>- de toezegging van TILT om niet in te tekenen op aanvullende financiering naast de bankfinanciering die onder de aandacht van ECCO NOVA FINANCE is gebracht en om geen aanvullende garanties te verlenen naast de garanties die de bank heeft genomen als zekerheid voor deze financiering;</li> <li>- De verbintenis van de Projectontwikkelaar en TILT om geen aanvullende garanties te stellen op voornoemde zekerheden, alsook op de zekerheden toegekend ten behoeve van de bank ten behoeve van derden zonder voorafgaande, uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van ECCO NOVA FINANCE.</li> </ul>	
<b>g)</b>	<b>Informatie over een vaste verbintenis tot terugkoop van de effecten (indien van toepassing)</b>	
	<b>Beschrijving van de terugkoopovereenkomst</b>	Niet van toepassing
	<b>Terugkooptermijn</b>	Niet van toepassing
<b>h)</b>	<b>Informatie over de rentevoet en de looptijd</b>	
	<b>Nominale rentevoet</b>	<p>Het streefrendement van de operatie wordt geschat op 13%.</p> <p>De rentevergoeding zal worden bepaald op basis van de Winstmarge (opgevat als de winstmarge na aftrek van vennootschapsbelasting verkregen dankzij de voltooiing van het “Eco-Résidence Concorde” Project).</p> <p>Deze winstmarge zal worden bepaald wanneer alle eenheden van het project “Eco-Résidence Concorde” zijn verkocht en wanneer alle kosten met betrekking tot het project “Eco-Résidence Concorde” bekend en verantwoord zijn.</p> <p>Het streefrendement, dat overeenkomt met een percentage, wordt vastgesteld op basis van de volgende formule:</p> $\left(\frac{\text{Winstmarge} + 1.494.000\text{€}}{1.494.000\text{€}}\right)^{1/\text{looptijd}^1} - 1$ <p>Bij gedeeltelijke vervroegde aflossing(en) wordt bij de berekening van de IRR rekening gehouden met de overeenkomstige financiële stromen via de excel-formule TRI.PAIEMENTS.</p> <p>In het geval dat het beoogde rendement minder dan of gelijk is aan 15%, zal de winstmarge van het Concorde-project als rente aan investeerders worden toegewezen tot de verhouding die is vastgesteld op basis van de volgende formule:</p> $\frac{\text{(Fondsenwerving)}}{\text{(Fondsenwerving + Aandeelhoudersbijdrage)}}$ <p><u>Fondsenwerving</u>: dit is het bedrag van de lening, dat aan het einde van de Fondsenwerving bekend zal zijn (tussen € 1.250.000,- en € 1.400.000,-).</p> <p><u>Aandeelhoudersbijdrage</u>: dit betreft het door I&amp;C gecommitteerde eigen vermogen, zoals weergegeven in deel B -e) (tussen € 94.000,- en € 244.000,-).</p> <p>In geval van outperformance, dat wil zeggen als het project een rendement behaalt van meer dan 15%, wordt de overprestatie verdeeld volgens een verdeelsleutel van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 80% ten gunste van Invest &amp; Corporate NV, aandeelhouder van Tilt NV;</li> <li>- 20% ten behoeve van investeerders in dit aanbod.</li> </ul> <p>De gedetailleerde berekeningsmethode voor de rentevergoeding en de winstmarge vindt u in de bijlage bij dit document.</p>
	<b>Datum vanaf wanneer rente verschuldigd is</b>	<p>De interesten zullen verschuldigd zijn wanneer het project “Eco-Résidence Concorde” voltooid is.</p> <p>De voltooiingsdatum van het project komt overeen met het moment van verlijden van de authentieke verkoopakte van de laatste unit van het project “Eco-Résidence Concorde”.</p>

<sup>1</sup> Zie pagina D. h – « Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)»



	<p>Binnen een termijn van maximaal 30 dagen vanaf het verlijden van de authentieke akte met betrekking tot de verkoop van het laatste exemplaar van het Concorde Project en op voorwaarde dat alle kosten met betrekking tot het Concorde Project bekend en verantwoord zijn, zal de rente worden berekend in overeenstemming met het punt hierboven.</p> <p>De rentevergoeding zal aan beleggers worden betaald binnen een termijn van maximaal 10 kalenderdagen vanaf de vaststelling ervan.</p>
<b>Data waarop rentebetalingen verschuldigd zijn</b>	Zie hierboven
<b>Vervaldatum (waaronder eventuele tussentijdse aflossingen)</b>	<p>De streefduur van deze operatie wordt geschat op drie jaar.</p> <p>De duur van dit aanbod zal gelijk zijn aan de duur die nodig is om de voltooiing van het Concorde-project mogelijk te maken, met dien verstande dat de startdatum van de lening is vastgesteld op 01-06-2024. Voor de toepassing van deze bepaling komt “de voltooiing van het Concorde Project” overeen met het moment van verlijden van de authentieke verkoopakte van de laatste eenhe(i)d(en) van het Concorde Project.</p> <p>De vervaldatum komt overeen met de voltooiingsdatum van het project “Eco-Résidence Concorde”, d.w.z. op het moment van verlijden van de authentieke verkoopakte van de laatste eenheid van het project “Eco-Résidence Concorde”.</p> <p><u>Optie voor ECCO NOVA FINANCE om gedeeltelijke vervroegde terugbetaling te eisen zodra eenheden van het Concorde Project worden verkocht.</u></p> <p>Voor elke verkoop van eenheid(en) van het Concorde Project die plaatsvindt na de volledige aflossing van de hypotheekschuldeiser van TILT, zal ECCO NOVA FINANCE – waarvoor TILT zich verplicht om deze op de hoogte te stellen van elke verkoop van een eenheid van het Concorde Project – het recht hebben om te eisen dat een vroegtijdige aflossing van de lening plaatsvindt. In dit geval heeft ECCO NOVA FINANCE het recht om van TILT en de Projectontwikkelaar te eisen dat de opbrengsten uit de verkoop(en) worden aangewend voor vervroegde aflossing van de lening die door ECCO NOVA FINANCE aan de Projectontwikkelaar is verstrekt naarmate en met opeenvolgende verkopen van Project Concorde-eenheden.</p> <p>Het bedrag dat vooraf aan beleggers moet worden terugbetaald, wordt bepaald door ECCO NOVA FINANCE en mag in geen geval groter zijn dan 90% van de opbrengst van elke verkoop van de eenhe(i)d(en).</p> <p>Bij vervroegde aflossing is de Projectontwikkelaar geen wederbeleggingsvergoeding verschuldigd.</p>
<b>Toepasselijk rendement</b>	Zie Punt H Nominaal rentepercentage hierboven

#### DEEL E – INFORMATIE OVER SPECIAL PURPOSE VEHICLES

<b>a)</b>	<b>Staat er een special purpose vehicle tussen de projectontwikkelaar en de belegger?</b> Ja
<b>b)</b>	<b>Gegevens van het special purpose vehicle</b> Ecco Nova Finance, besloten vennootschap (BV), Clos Chanmurly 13, 4000 Luik, BE.0649.491.214.

#### DEEL F – RECHTEN VAN DE BELEGGERS

<b>a)</b>	<b>Belangrijkste rechten verbonden aan de effecten</b> De uitgegeven obligaties geven hun houders het recht op contractuele rentebetalingen en terugbetaling, zoals hierboven beschreven in Punt D -h) van het onderhavige document.
<b>b) en c)</b>	<b>Beperkingen waaraan de effecten onderworpen zijn en beperkingen op de overdracht van de instrumenten</b> Geen
<b>d)</b>	<b>Mogelijkheid voor de belegger om uit de belegging te stappen</b> Ecco Nova organiseert geen vervroegde uitstap voor de beleggers.
<b>e)</b>	<b>Voor eigenvermogensinstrumenten, verdeling van het kapitaal en de stemrechten voor en na de kapitaalverhoging als gevolg van het aanbod (ervan uitgaande dat op alle effecten wordt ingeschreven)</b> Niet van toepassing.

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

## DEEL H – VERGOEDINGEN, INFORMATIE EN VERHAAL

a)	<p><b>Kosten ten laste van en gedragen door de belegger in verband met de belegging, met inbegrip van administratieve kosten die voortvloeien uit de verkoop van instrumenten die worden toegelaten voor crowdfundingdoeleinden</b></p> <p>De enige kosten ten laste van de Beleggers en te betalen aan ECCO NOVA zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De administratieve kosten van € 0 inclusief btw.</li><li>• Eventueel het aandeel van de Belegger in de kosten waarnaar wordt verwezen in artikel 9.5 van onze algemene gebruiksvoorwaarden in geval van wanbetaling door de Projectontwikkelaar en op voorwaarde dat de Belegger ermee instemt deze kosten te dragen.</li></ul> <p>Bovendien zal Ecco Nova de volgende kosten factureren aan Tilt NV, waardoor de winstmarge en dus de rente waarop investeerders recht zullen hebben, wordt verminderd:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Succesfee (6% commissie over het ingezamelde bedrag);</li><li>- Beheerkosten (jaarlijkse commissie van 1% over het bedrag van de fondsenwerving).</li></ul>
b)	<p><b>Waar en hoe gratis aanvullende informatie kan worden verkregen over het crowdfundingproject, de Projectontwikkelaar en het special purpose vehicle</b></p> <p><a href="https://www.econova.com/nl/project/eco-residence-concorde">https://www.econova.com/nl/project/eco-residence-concorde</a></p>
c)	<p><b>Bij wie en hoe de belegger een klacht kan indienen over de belegging of het gedrag van de projectontwikkelaar of de crowdfundingdienstverlener</b></p> <p>Een klacht kan worden ingediend via het formulier dat online beschikbaar is op: <a href="https://www.econova.com/nl/complain">https://www.econova.com/nl/complain</a></p> <p>Elke klacht wordt met de grootste ernst en binnen duidelijk vastgestelde termijnen behandeld. Elke klacht wordt binnen 10 werkdagen gecontroleerd op zijn ontvankelijkheid en we streven ernaar om alle problemen binnen 3 tot 20 werkdagen op te lossen. Alle gegevens met betrekking tot een klacht worden maximaal 5 jaar bewaard.</p> <p>De verantwoordelijke voor deze procedure is Pierre-Yves PIRLOT, die rechtstreeks bereikbaar is op <a href="mailto:claim@econova.com">claim@econova.com</a>.</p>

### BIJLAGEN:

1. Verklaring van de verantwoordelijke persoon op grond van het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie, waaruit blijkt dat, voor zover hem bekend, de informatie op het Blad met Essentiële Beleggingsinformatie naar waarheid is en dat het geen weglatingen bevat die de dekking ervan zouden kunnen wijzigen
2. Risicoscore verbonden aan de aanbieding
3. Ecco Score gekoppeld aan de aanbieding
4. Jaarrekeningen van TILT NV
5. Jaarrekeningen van Invest & Corporate NV
6. Renteberekeningsmethode en cijfermatige voorbeelden
7. Gevoeligheidsanalyse
8. Voorlopig cashflowplan van het project
9. Methode voor het evalueren van de aandeelhoudersbijdrage
10. Samenvatting van de financiële indicatoren van het project "Eco-Résidence Concorde".

**BIJLAGE I BIJ HET BLAD MET ESSENTIËLE BELEGGINGSINFORMATIE  
6994001IY11HJC390C73 FCM023-057**

**Verantwoordelijkheidsverklaring**

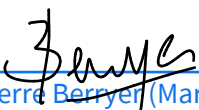
Ik, ondergetekende, Pierre Berryer (vertegenwoordiger van I&C, bestuurder van Coverteam), verklaar dat, voor zover mij bekend is, de informatie op het blad met essentiële beleggingsinformatie correct is en dat er geen gegevens zijn weggelaten waarvan de vermelding de strekking ervan zou wijzigen.

Opgemaakt op datum van Mar 7, 2024 te Luik

Naam, Voornaam

Berryer Pierre

Handtekening

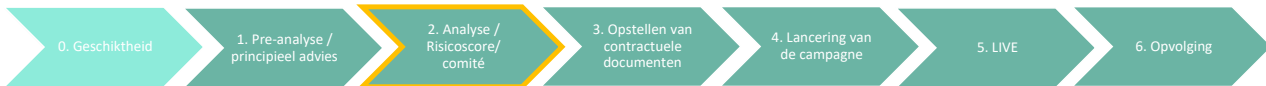
  
Pierre Berryer (Mar 7, 2024 16:58 GMT+1)

## RISICOSCORE VOOR DE CAMPAGNE "Eco-Résidence Concorde" OPGESTELD OP 07/03/2024

### INTRODUCTIE

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

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



#### *Procedure van de financieringsaanvraag bij Ecco Nova*

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

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

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

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

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

### METHODOLOGIE

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## A. INFORMATIEBRONNEN

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

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

## B. CATEGORIEËN VOOR RISICOSCORES

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



### RISICOSCORE 1 : ZEER LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 2 : LAGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 3 : MATIGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 4 : HOGE WAARSCHIJNLIJKHEID VAN WANBETALING

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

### RISICOSCORE 5 : UITSLUITING VAN HET PROJECT

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

## C. RISICOSCORES EN VOORWAARDEN VAN DE AANBIEDING (PRICING)

De volgende criteria:

- Het geleende bedrag
- De looptijd van de lening
- De aflossingsmethode (constante aflossing, constante annuïteit of bulletaflossing)
- Eventuele garanties
- Alle kosten die gepaard gaan met het opzetten en beheren van de financieringstransactie voor het opzetten en beheren van de participatieve financiering, in termen van hun impact op de winstgevendheid en de cashflow van het gefinancierde project.
- Het risicoprofiel van de projectontwikkelaar
- De marktomstandigheden op het moment dat de aanbieding wordt uitgegeven tot aan de vervaldatum

hebben een directe invloed op de risicoscore en dus op de in rekening gebrachte rentevoet.

De netto actuele waarde en strategie van de projectontwikkelaar lijken ons niet van toepassing en worden niet direct meegenomen in onze methodologie.

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

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

Elk risiconiveau heeft een bijhorende bandbreedte.

Deze bandbreedtes worden regelmatig bijgewerkt, ten minste elke 3 maanden, om rekening te houden met wijzigingen in de risicovrije rente en de marktomstandigheden.

Het exacte toegepaste percentage wordt vervolgens op discretionaire basis vastgelegd door het Kredietcomité, rekening houdend met de specifieke bandbreedte voor de risicocategorie en de marktomstandigheden.

Dit percentage wordt verhoogd met een wederbeleggingsvergoeding wanneer vervroegde aflossing wordt toegestaan. De optie van vervroegde terugbetaling wordt over het algemeen aangeboden aan de projectpromotor aan het einde van een periode van 12 maanden.

De wederbeleggingsvergoeding is meestal degressief in de tijd en wordt systematisch gespecificeerd in het schuldinstrument, dat voorafgaand aan de inschrijving kan worden geraadpleegd.

Tot slot wordt de informatie die wordt gebruikt om het kredietrisico en de voorwaarden van de aanbieding te beoordelen, tot minimaal 5 jaar na afloop van de aanbieding bewaard.

#### D. BIJWERKEN VAN RISICOSCORES

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

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

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

#### F. OVERIGE BELEIDSREGELS EN PROCEDURES

We zorgen ervoor dat alle kwantitatieve informatie die aan klanten wordt verstrekt, vergezeld gaat van een kwalitatieve bespreking en andere aanvullende informatie die nodig kan zijn om klanten in staat te stellen de kwantitatieve informatie volledig te begrijpen.

Deze kwantitatieve informatie is te vinden in de kolom "Commentaar" van de risicoscores hieronder.

### EVALUATIE RISICOSCORES

Kwalitatieve beoordeling van de onderneming en de markt							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Schaal van de evaluatie
Ervaring, kennis en complementariteit van het managementteam van het bedrijf		Waardering door Ecco Nova		Managementteam bestaand uit Pierre Berryer en Paul-Henri Berryer	3	10	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Complementariteit en diversiteit van het aandeelhoudersbestand van het bedrijf		Waardering door Ecco Nova		Familiaal aandeelhouderschap	2	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Impact van macro-economische omstandigheden in het rechtsgebied waar het project plaatsvindt		Waardering door Ecco Nova			3	6	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Blootstelling/Risico AML		Waardering door Ecco Nova			5	5	Cf. politiek AML
Bedrijfsreputatie		Waardering door Ecco Nova			3	8	Score overgelaten aan het oordeel van de analist en het Kredietcomité op basis van tools zoals Trustpilot of vergelijkbare tools
Leeftijd van het bedrijf of leeftijd van de moedermaatschappij in het geval van een SPV	+ 6 jaar	Publiek gegeven		Covertteam BV werd opgericht in juli 2012	5	5	Minder dan 2 jaar = uitgesloten; tussen 2 en 3 jaar = 1; tussen 3 en 4 jaar = 2; tussen 4 en 5 jaar = 3; tussen 5 en 6 jaar = 4; meer dan 6 jaar = 5
Marktaandeel		Waardering door Ecco Nova			2	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Verwacht marktgroei-potentieel		Waardering door Ecco Nova			3	5	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Mate van concurrentie op de markt		Waardering door Ecco Nova			3	3	Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Type klant en geografische locatie		Waardering door Ecco Nova		Strategische ligging in de Stad Luik	4	3	
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>3,28</b>						
<b>Beoordeling van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden - Niet van toepassing (beoordeling van een specifiek project)</b>							
<b>Beoordeling van de juridische en financiële structuur van het project</b>							
	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbieder / totaal geprojecteerde passief)	2,2%	Waardering door Ecco Nova			1	10	Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5

Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	6,3%	Waardering door Ecco Nova	Geen uitsluiting omdat het gaat over een Co-Invest (bijna volledige invulling van eigen vermogen)	5	0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Complexiteit vna het juridische en financiële pakket		Waardering door Ecco Nova	De fondsenwerving zal worden toegekend aan Covertteam BV om Tilt NV in staat te stellen het vastgoedproject Eco-Residence Concorde te realiseren.  De looptijd van het rendement van dit aanbod zal afhankelijk zijn van de opleveringsdatum en de winstmarge van het project.	1	5 Score naar het oordeel van de analist en het Kredietcomité
Loan-to-value ratio van het gefinancierde project	79%	Waardering door Ecco Nova		2	10 0 tot 60% = 5 ; 60 tot 70% = 4 ; 70 tot 75% = 3 ; 75 tot 80% = 2 ; +80% = 1

**SCORE TOTAAL**

**1,17**

**Evaluatie van het gefinancierde project**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Type gefinancierd project		Publiek gegeven			4	10	Vastgoed = 3; Fotovoltaïsch = 5; Grote windenergie = 4; Waterkracht = 4; Warmtekrachtkoppeling gas = 4; Warmtekrachtkoppeling biomassa = 3; Biomethanisatie = 2
Niveau van projectontwikkeling		Publiek gegeven		De renovatiewerkzaamheden kunnen van start gaan op basis van de verkregen vergunning (Permis Unique). Voor een verbetering van het programma moeten echter wel wijzigingen in de vergunning aangebracht worden.	4	10	Met vergunning = 5; Zonder vergunning = 0
Complexe juridische en financiële regelingen	NVT						Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité
Eigenvermogensratio na lopende financieringstransactie(s) (eigen vermogen + achtergestelde leningen aan lopende aanbidding / totaal passief)	NVT						Subsidie inbegrepen! 0 tot 10% = 1; 10,1 tot 20% = 2; 20,1 tot 30% = 3; 30,1 tot 40% = 4; +40% = 5
Eigenvermogensratio* (EV) / EV* + quasi EV na lopende financieringsoperatie(s) *inclusief leningen die achtergesteld zijn bij de lopende aanbidding	NVT						0 tot 25% = uitsluiting; 25 tot 35% = 1; 36 tot 45% = 2; 46 tot 55% = 3; 56 tot 65% = 4; +66% = 5
Verwachting brutomarge op basis van geschatte waarde of intern rendement	34%	Gegeven verkregen door het management			3	10	Uitsluiting onder 20% : 20 tot 24% = 1 ; 25 tot 29% = 2 ; 30 tot 34% = 3 ; 35 tot 39% = 4 ; + 39% = 5.
Ratio Loan-to-Value	NVT						0 tot 60% = 5; 60 tot 70% = 4; 70 tot 75% = 3; 75 tot 80% = 2; +80% = 1
Ratio loan-to-cost	NVT						0 tot 80% = 5; 80 tot 90% = 4; 90 tot 95% = 3; 95 tot 100% = 2; +100% = 1
Schulddekkingspercentage (DSCR) min.	NVT						0 tot 110% = uitsluiting; 111 tot 115% = 1; 116 tot 120% = 2; 121 tot 125% = 3; 126 tot 140% = 4; +140% = 5
Dekkingspercentage van financieringsbehoefte	100,0%						
Niveau van commercialisatie	0,0%	Gegeven verkregen door het management			1	10	0 tot 20% = 1; 20 tot 25% = 2; 26 tot 35% = 3; 36 tot 45% = 4; + 45% = 5
Ecco Score		Waardering door Ecco Nova			4	5	
Ligging van het gefinancierde project		Waardering door Ecco Nova		Uitstekende locatie in het centrum van de Stad Luik.	4	10	

**SCORE TOTAAL**

**3,27**

**Kenmerken van de lening**

	Waarde	Oorsprong van de informatie	Datum van de informatie	Commentaar	Score	Weging	Commentaar
Gebruik van middelen		Waardering door Ecco Nova		Bijna volledige vervanging van het eigen vermogen	1	3	Score naar oordeel van de analist en het Kredietcomité

Respijtperiode voor rente	Waardering door Ecco Nova	Interesten worden betaald op het einde van het project.	1	3	
Type terugbetaling	Waardering door Ecco Nova	Aan het einde van het project, naar schatting een looptijd van 2,5 jaar. Deze periode is niet contractueel vastgelegd.	2	3	Constance kapitaalaflossing = 5; Constance jaarlijkse aflossingen = 4; Aflossing van kapitaal op de vervaldag = 2
Looptijd van de lening	Waardering door Ecco Nova	Variabele looptijd, afhankelijk van de werkelijke duur van het project.	1	5	0 tot 24 maanden = 5 ; 25 tot 48 maanden = 4 ; 49 tot 72 maanden = 3 ; 73 tot 96 maanden = 2 ; +97 maanden = 1
<b>SCORE TOTAAL</b>	<b>1,21</b>				
<b>Samenvatting van evaluatiecriteria</b>					
			<b>Score</b>	<b>Weging</b>	<b>Commentaar</b>
Kwaliteitscore voor het bedrijf en de markt			3,28	5	
Score van de financiële prestaties van het bedrijf in het verleden			0,00	0	
Score van de kenmerken van de juridische en financiële structuur van het project			1,17	2	Bijna volledige vervanging van eigen vermogen.
Projectscore			3,27	5	
Score leningkenmerken			1,21	2	
Score van de robuustheid van de kapitaalgarantie (indien van toepassing)			0,00	BONUS	
Score voor kredietwaardigheid van de garant			0,00	BONUS	
Score garantiewaarde			0,00	BONUS	
<b>SCORE EINDTOTAAL</b>	<b>2,68</b>				

<b>RISICOCATEGORIE</b>	<b>4</b>
------------------------	----------

<b>Risicocategorisering en tariefmatching (laatste aanpassing op 05/12/2023)</b>	
<b>CATEGORIE 1</b>	Totale score hoger dan 4 => percentage tussen 4 en 6%.
<b>CATEGORIE 2</b>	Totale score tussen 3,5 en 4 => percentage tussen 6 en 8%.
<b>CATEGORIE 3</b>	Totale score tussen 3 en 3,5 => percentage tussen 8 en 9%.
<b>CATEGORIE 4</b>	Totale score tussen 2,5 en 3 => percentage tussen 9 en 11%.
<b>CATEGORIE 5</b>	Totale score lager dan 2,5 (PROJECT NIET TOEGESTAAN DOOR ECCO NOVA)





## Ecco Score Vastgoed

Criteria	Waarde	Referentiescore	Commentaar
<b>Environment (E)</b>			
<b>1. Type constructie</b>			
Nieuwbouw woningen op onontgonnen terrein		30	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein		35	
Nieuwbouw appartementen op onontgonnen terrein omgeven door bebouwde percelen		40	
Lichte renovatie (frames)		40	
Sloop/ nieuwe heropbouw		45	
Uitbreiding van het gebouw		50	
Zware renovatie (isolatie/ frames/ verwarmingssysteem)	55	55	
<b>2. Mobiliteit</b>			
Mobi score of mobiliteitsscore Price hubble	9	9	Beoordeeld door de analist van Ecco Nova - Het project profiteert van een uitstekende locatie midden in het centrum van Luik, in een gebied dat volop in ontwikkeling is (Grand Poste, Fiacre, Hôtel de Copis, ilot Madeleine).
Specifieke voorzieningen ter bevordering van alternatieve mobiliteit	2	10	Het is omgeven door een verscheidenheid aan winkels, restaurants, onderwijs- en recreatiefaciliteiten. Openbaar vervoer (waaronder de Luikse tram) is ook op wandelafstand van de toekomstige 'Eco-Résidence Concorde'. Fietslokaal in de ondergrondse verdieping
<b>3. Energie</b>			
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) lager dan 85 (EPB A/A+)	10	10	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) tussen 85 en 170 (EPB B)		5	
Specifiek energieverbruik (kWh/m <sup>2</sup> /jaar) boven 170 (EPB C en lager)		0	
<b>4. Waterbeheer</b>			
Intelligent regenwaterbeheer		5	
<b>5. Constructiemethode</b>			
Bouwmethode met voorkeur voor duurzame materialen	10	10	Timberteam is gespecialiseerd in bouw van BEN-gebouwen met een massief houten structuur (met CLT "Cross-Laminated Timber")
<b>6. CERTIFICAAT BREEAM (SCHRAP EN VERVANG CRITERIA 2 tot 5)</b>			
Lager dan 45%		0	
Goed of beter dan 45%		10	
Zeer goed of meer dan 55%		20	
Uitstekend of meer dan 65%		30	
Uitmuntend of meer dan 85%		40	
<b>SOCIAL (S)</b>			
Bijzondere aandacht voor het welzijn van de bewoners ("Groene ruimten" enz.)		5	
Specifieke voorzieningen voor sociale betrokkenheid (co-housing/ intergeneratie huisvesting enz.)		10	
Verhuur aan een sociale makelaar		10	
<b>GOVERNANCE (G)</b>			
<b>Profiel van de kredietnemer</b>			
Structuur van de coöperatieve vennootschap of vennootschap met sociaal oogmerk		10	
Elke innovatie op ecologisch, sociaal of governance (ESG) gebied		10	

<b>Ecco score</b>	<b>86</b>	<b>Zeer goed</b>
-------------------	-----------	------------------

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

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

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>1.319.836</b>	<b>1.283.260</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		17	<b>750.800</b>	<b>751.680</b>
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
<b>Dettes à un an au plus</b>		42/48	<b>569.036</b>	<b>531.580</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42		
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	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
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3		
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>1.258.172</b>	<b>1.259.749</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
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		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>-20.833</b>	<b>-15.507</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B		
Produits financiers récurrents		75		
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B		
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>17.320</b>	<b>16.081</b>
Charges financières récurrentes		65	17.320	16.081
Charges financières non récurrentes		66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>-38.153</b>	<b>-31.588</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>-38.153</b>	<b>-31.588</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>-38.153</b>	<b>-31.588</b>



**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

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

## ANNEXE

### ETAT DE L'APPORT

#### Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721	0
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:

<b>Compte de résultats</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Différence (EUR)</b>	<b>Différence (%)</b>
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%
<b>Marge brute</b>	<b>1 971,34</b>	<b>7 155,55</b>	<b>-5 184,21</b>	<b>-72,45%</b>
Autres charges d'exploitation	-22 804,02	-22 662,25	-141,77	-0,63%
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-20 832,68</b>	<b>-15 506,70</b>	<b>-5 325,98</b>	<b>-34,35%</b>
Coûts et produits financiers	-17 320,47	-16 081,22	-1 239,25	-7,71%
<b>Bénéfice (perte) de l'exercice avant impôts</b>	<b>-38 153,15</b>	<b>-31 587,92</b>	<b>-6 565,23</b>	<b>-20,78%</b>
<b>Bénéfice (perte) de l'exercice à affecter</b>	<b>-38 153,15</b>	<b>-31 587,92</b>	<b>-6 565,23</b>	<b>-20,78%</b>
<b>Bilan</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Différence (EUR)</b>	<b>Différence (%)</b>
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%
<b>Actif</b>	<b>1 258 171,77</b>	<b>1 259 749,14</b>	<b>-1 577,37</b>	<b>-0,13%</b>
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%
<b>Passif</b>	<b>1 258 171,77</b>	<b>1 259 749,14</b>	<b>-1 577,37</b>	<b>-0,13%</b>

*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.

USC 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
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>		20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>4.864.938</u></b>	<b><u>3.755.287</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.1.1	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.1.2	22/27	<b>833.673</b>	<b>494.560</b>
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		
<b>Immobilisations financières</b>	6.1.3	28	<b>4.031.264</b>	<b>3.260.726</b>
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>3.278.813</u></b>	<b><u>2.809.456</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>2.566.597</b>	<b>2.478.746</b>
Stocks		30/36	36.000	0
Commandes en cours d'exécution		37	2.530.597	2.478.746
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>561.026</b>	<b>280.167</b>
Créances commerciales		40	486.146	242.511
Autres créances		41	74.879	37.656
<b>Placements de trésorerie</b>		50/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>30.214</b>	<b>49.426</b>
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>120.976</b>	<b>1.117</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b>8.143.751</b>	<b>6.564.743</b>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b>3.158.457</b>	<b>2.739.063</b>
<b>Apport</b>		10/11	<b>62.000</b>	<b>62.000</b>
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		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12	<b>2.289.716</b>	<b>1.902.599</b>
<b>Réserves</b>		13	<b>6.200</b>	<b>6.200</b>
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		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	<b>800.541</b>	<b>768.264</b>
<b>Subsides en capital</b>		15		
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		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		
<b>Impôts différés</b>		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	<b>4.985.293</b>	<b>3.825.680</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		17	<b>4.230.986</b>	<b>2.760.936</b>
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		
<b>Dettes à un an au plus</b>		42/48	<b>430.774</b>	<b>1.036.594</b>
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
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>323.534</b>	<b>28.150</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>8.143.751</b>	<b>6.564.743</b>

**COMPTE DE RÉSULTATS**

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits et charges d'exploitation</b>				
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
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b>	(+)/(-)	9901	<b>24.440</b>	<b>262.060</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>548.642</b>	<b>85.837</b>
Produits financiers récurrents		75	287.431	85.837
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		
Produits financiers non récurrents		76B	261.211	0
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>540.804</b>	<b>1.227.908</b>
Charges financières récurrentes		65	392.980	127.397
Charges financières non récurrentes		66B	147.824	1.100.512
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	<b>32.278</b>	<b>-880.011</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	67/77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	<b>32.278</b>	<b>-880.011</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	<b>32.278</b>	<b>-880.011</b>

**AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS**

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

**ANNEXE****ETAT DES IMMOBILISATIONS****IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	16.095
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	16.095	
8129P	XXXXXXXXXX	16.095
8079		
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	16.095	
(21)		



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

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

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

Effets de commerce en circulation endossés par la société

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

## Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

## Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

## Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	50.000
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	



**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

**Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées**

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

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

Exercice

## RÈGLES D'ÉVALUATION

### I. Principes généraux

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

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

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

### 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)
<b>Ad-Rem</b> 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
<b>Covertteam</b> 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
<b>Eco-Résidence Clou Doré SRL</b> 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
<b>Illico Park</b> 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
<b>La ferme des Hauts Sarts</b> 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
<b>Timberteam</b> 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

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
Nombre moyen de travailleurs	100	1	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

##### Nombre de travailleurs

##### Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

##### Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

##### Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105	1	0	1
110	1		1
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121	1		1
1210			
1211			
1212	1		1
1213			
130			
134	1		1
132			
133			

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

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

**SORTIES**

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205		1	0,2
305		1	0,2

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

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

### Rekenvoorbeeld rentevergoeding

<b>Berekening van de winstmarge</b>		
<b>Voorbeeld 1 : IRR &lt; 15% (Looptijd project: 3 jaar)</b>	%	
<b>Omzet project 'Concorde'</b>		5.414.601 €
<b>Totale begroting van het project 'Concorde' (met inbegrip van financiële kosten, beheerskosten en verkoopcommissies)</b>		(4.645.928) €
Verwachte nettomarge		768.673 €
Belastingen (berekend op basis van de verwachte nettomarge, verminderd met een jaarlijkse rente van 10% op de Ecco Nova-fondsenwerving)	25%	87.168 €
<b>Looptijd</b>		3 jaar
<b>Winstmarge</b>		681.505 €
<b>IRR</b>		<b>13,35%</b>
Minimale marge uit te keren aan investeerders	15%	681.505 €
Ecco Nova Finance (op basis van een fondsenwerving van 1.400.000€)	93,71%	638.626 €
I&C (op basis van een aandeelhoudersbijdrage 94.000€)	6,29%	42.879 €
Aanvullend uit te keren marge (in geval van outperformance, zijnde IRR > 15%)		- €
Ecco Nova Finance	20%	- €
I&C	80%	- €
Totale beloning		681.505 €
Ecco Nova Finance		638.626 €
I&C		42.879 €
Rentevergoeding Ecco Nova Finance		13,35%
Rentevergoeding I&C		13,35%

<b>Voorbeeld 2 : IRR &gt; 15% (Looptijd project : 2,5 jaar)</b>		
<b>Omzet 'Concorde'project</b>		5.414.601 €
<b>Totale begroting van het project 'Concorde' (met inbegrip van financiële kosten, beheerskosten en verkoopcommissies)</b>		(4.645.928) €
Verwachte nettomarge		768.673 €
Belastingen (berekend op basis van de verwachte nettomarge, verminderd met een jaarlijkse rente van 10% op de Ecco Nova-fondsenwerving)	25%	87.168 €
<b>Looptijd</b>		<b>2,5 jaar</b>
<b>Winstmarge</b>		<b>681.505 €</b>
		<b>16,22%</b>
Minimale marge uit te keren aan investeerders	15%	624.826 €
Ecco Nova Finance (op basis van een fondsenwerving van 1.400.000€)	93,71%	585.513 €
I&C (op basis van een aandeelhoudersbijdrage van 94.000€)	6,29%	39.313 €
Aanvullend uit te keren marge (in geval van outperformance, zijnde IRR > 15%)		56.679 €
Ecco Nova Finance	20%	11.336 €
I&C	80%	45.343 €
Totale beloning		681.505 €
Ecco Nova Finance		596.848 €
I&C		84.656 €
Rentevergoeding Ecco Nova Finance		15,26%
Rentevergoeding I&C		29,29%

## Gevoeligheidsanalyse

	Verkoopprijs / 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 €
<b>Looptijd</b>	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%

**Liquiditeitplanning van het project vóór de berekening van de rente)**

EURk	Vóór de lancering van de 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	Totaal
Aankoop grond	(1.257)	-	(35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.293)
Bouwkosten	-	-	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	(300)	-	-	-	-	(2.397)
Diverse honoraria	-	(84)	(26)	(26)	(26)	(40)	(26)	(26)	(26)	(40)	-	-	-	(14)	(335)
Managementkosten	-	-	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	-	-	-	-	(57)
Onvoorzien	-	-	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	(18)	-	-	-	-	(144)
Verkoopcommissie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)	(41)	(41)	(162)
Financiële kosten	-	(11)	(11)	(11)	(11)	(17)	(23)	(28)	(34)	(40)	(44)	(25)	(3)	-	(258)
Verkopen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.354	1.354	1.354	1.354	5.415
Fondsenwerving Ecco Nova - kapitaal	-	1.400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.400)	-
Bank	750	-	-	-	380	382	374	379	385	262	(1.269)	(1.288)	(353)	-	-
Voorschotten I&C (aandeelhouder)	507	(413)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(94)	-
Share deal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kasverrichtingen over de periode</b>	-	<b>891</b>	<b>(397)</b>	<b>(362)</b>	<b>18</b>	-	-	-	-	<b>(143)</b>	-	-	<b>957</b>	<b>(195)</b>	<b>769</b>
<b>Kaspositie einde periode</b>	-	<b>891</b>	<b>494</b>	<b>132</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>964</b>	<b>769</b>	<b>769</b>

BIJLAGE 9 : Berekeningsformule voor de aandeelhoudersbijdrage (zie Deel A. f)

De aandeelhoudersbijdrage wordt geëvalueerd op basis van de onderstaande formule, rekening houdend met de boekhoudkundige elementen van de situatie op 31/12/23 van TILT NV en het bedrag dat door TILT zal worden terugbetaald aan Invest & Corporate aan het einde van de fondsenwerving.

Berekeningsformule voor de aandeelhoudersbijdrage	
Rekening 350100 – Gebouwvoorraad Concorde (boekhoudkundige situatie per 31/12/23 van de NV Tilt)	
Verminderd met :	
Rekening 173000 Kredietinstellingen (boekhoudkundige situatie per 31/12/23 van de NV Tilt)	
Gedeeltelijke terugbetaling van het zichtrekeningvoorschot verschuldigd door TILT NV aan Invest&Corporate NV	

Deze berekening zal gedaan worden aan het einde van de fondsenwerving, waarbij 2 rekenvoorbeelden hieronder zijn toegevoegd.

Scenario 1 : Aandeelhoudersbijdrage – het bereiken van het maximale bedrag aan fondsenwerving (1.400.000 €)	
Rekening 350100 - Gebouwvoorraad Concorde (boekhoudkundige situatie per 31/12/23 van de NV Tilt)	1.257.369,1 €
Verminderd met :	
Rekening 173000 Kredietinstellingen (boekhoudkundige situatie per 31/12/23 van de NV Tilt)	(750.000 €)
Gedeeltelijke terugbetaling van het zichtrekeningvoorschot verschuldigd door TILT NV aan Invest&Corporate NV	(413.369,10 €)
<b>Waardering van de aandeelhoudersbijdrage</b>	<b>94.000 €</b>
Boekwaarde van het voorschot op de zichtrekening per 31-12-23	608.145,73 €
Boekwaarde van het voorschot op de zichrekening na bovengenoemde gedeeltelijke terugbetaling (op basis van de situatie op 31-12-23)	194.776,63€

Scenario 2 : Aandeelhoudersbijdrage – Het opgehaalde bedrag is gelijk aan de succesdrempel (1.250.000 €)	
Rekening 350100 - Gebouwvoorraad Concorde (boekhoudkundige situatie per 31/12/23 van de NV Tilt)	1.257.369,1 €
Verminderd met:	
Rekening 173000 Kredietinstellingen	(750.000 €)

(boekhoudkundige situatie 31/12/23 van de NV Tilt)	
Gedeeltelijke terugbetaling van het door TILT aan Invest & Corporate verschuldigde rekening-courantvoorschot, zoals bepaald in artikel 1 van de Lening	(263.369,10 €)
<b>Waardering (Ecco Nova) van de aandeelhoudersbijdrage</b>	<b>244.000 €</b>
Boekwaarde van het voorschot op de zichtrekening per 31-12-23	608.145,73 €
Boekwaarde van het voorschot op de zichrekening na bovengenoemde gedeeltelijke terugbetaling (op basis van de situatie op 31-12-23)	344.776,63€



## Samenvatting van het Project Eco-Résidence Concorde

Projectontwikkelaar	NV Tilt
Ligging	Boulevard de la Sauvenière 115, 4000 Luik
Programma	Herbestemming van de oude Concorde bioscoop in 12 BEN-nieuwbouw appartementen, , als ook een commerciële ruimte, terwijl de historische structuur in ere wordt gehouden.
Ecco Score	86
Permis urbanisme	<p><b>October 2018 :</b> Verkrijging van de unieke vergunning (PU/85744C) voor het transformeren en vergroten van de Concorde bioscoop</p> <p><b>Août 2023 :</b> Verlenging van de unieke vergunning (PU/85744C) tot December 2025.</p> <p>Een aanpassing van de unieke vergunning zal aangevraagd worden door de NV Tilt teneinde 9 2-kamer appartementen/1 1-kamer appartement te kunnen realiseren in plaats van 6 2-kamerappartementen/ 4 1-kamer appartementen onder de huidige vergunning.</p>
Status verkopen op het moment van lancering van de campagne	0%
Grondaankoopkosten (met inbegrip van ontwikkelingskosten)	1.292.519 €
Bouwkosten	2.396.758 €
Bouwkosten per m <sup>2</sup>	1.045€/m <sup>2</sup>
Marktwaarde	5.414.600 €
Zijnde een verkoopwaarde per m <sup>2</sup>	3.481€/m <sup>2</sup>
Beoogde brutomarge	34%
Streefrendement	13%
Streefduur	3 jaar


# FCM23-057 FIC NL FINAL

Final Audit Report

2024-03-07

Created:	2024-03-07
By:	Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAS6367f0h8mdeUfHgHSEGslvEpc3qu7i6

## "FCM23-057 FIC NL FINAL" History

-  Document created by Bruno Dufays (b.dufays@econova.com)  
2024-03-07 - 3:40:47 PM GMT
-  Document emailed to Pierre Berryer (pierre@berryer.com) for signature  
2024-03-07 - 3:41:55 PM GMT
-  Email viewed by Pierre Berryer (pierre@berryer.com)  
2024-03-07 - 3:58:12 PM GMT
-  Document e-signed by Pierre Berryer (pierre@berryer.com)  
Signature Date: 2024-03-07 - 3:58:48 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.  
2024-03-07 - 3:58:48 PM GMT